



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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2013

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

WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. 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 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". 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 año 2012 la economía panameña tuvo un crecimiento del 10.7%, siendo los sectores de mayor crecimiento: minas y canteras 30%; construcción 29.3%; suministro de electricidad, gas y agua 11.7%; transporte y comunicaciones 11.2%; hoteles y restaurantes 10.6%; intermediación financiera que aumentó en 10.2%; comercio al por mayor y al por menor 8.4%; agricultura, ganadería y silvicultura 4.9%; industrias manufactureras 3.6% y la pesca se incrementó en 2.2%. El crecimiento de la economía panameña se mantuvo durante el año 2012 a un ritmo mayor a lo proyectado originalmente. Se estima que el crecimiento económico continuará muy dinámico durante el año 2013, pero a un ritmo menor que el año anterior. Según la CEPAL se proyecta que durante el año 2013 la economía panameña crecerá en 7.5%, lo cual es muy positivo si consideramos que el crecimiento mundial para ese año se estima en 3.1%, y para América Latina y el Caribe en 3.0%.

Durante el primer trimestre del año 2013 el Producto Interno Bruto reflejó un crecimiento del 6.3%, lo cual reflejó una desaceleración en la economía, causada principalmente por sectores externos y la apreciación del valor del dólar. Sin embargo, se proyecta que el crecimiento económico de la economía panameña se mantendrá entre los más dinámicos del mundo durante el 2013. Los sectores internos de la economía que reflejaron mayor crecimiento

durante el primer trimestre del 2013 fueron la explotación de minas y canteras, la construcción, el comercio al por menor, las telecomunicaciones, la actividad bancaria, y las inmobiliarias. Las actividades vinculadas al exterior que mostraron crecimiento fueron la pesca, el cultivo de banano, los hoteles y el transporte aéreo. Sin embargo, el cultivo de otras frutas no tradicionales (como la sandía y el melón), las actividades comerciales de la Zona Libre de Colón, las actividades portuarias, y las operaciones del Canal de Panamá disminuyeron durante el primer trimestre. Es importante destacar que las actividades de la Zona Libre de Colón se han afectado por la disminución de las reexportaciones resultado de la desaceleración económica mundial, pero sobretodo ha sido por la implementación de medidas arancelarias por parte de Colombia y por las dificultades cambiarias existentes en Venezuela. El tránsito por el Canal, el movimiento de contenedores y la actividad portuaria, se ha reducido debido a la situación económica mundial que se refleja en una disminución en el transporte marítimo.

El dinamismo del sector construcción se ha mantenido durante el año 2013 con un crecimiento del 26.6%, 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 de otros aeropuertos; la construcción de puertos marítimos, y otras obras incluidas en el programa de inversiones del Gobierno Nacional. La actividad turística, que durante el año 2012 tuvo un incremento del 17.5%, reducirá su crecimiento al 8% para el 2013, afectado por la situación económica mundial y la revaluación del dólar que encarece al país para los visitantes.

La demanda agregada que se expandió en 8.6% en el año 2012, se proyecta que reducirá su crecimiento al 2.5% durante el 2013. Se estima que para el año 2013 el consumo privado crecerá en 8.1%, y la formación de capital fijo aumentará en 22.7%, reflejando aumentos en las inversiones del sector privado, pero sobretodo el dinamismo de las construcciones del sector público. Es importante destacar que las inversiones que realiza la ACP en la ampliación del canal se están reduciendo en la medida que la construcción de la obra ha entrado en su etapa final. Las exportaciones de bienes y servicios se reducirán en 9%, resultado de la situación económica internacional, afectando las actividades de los puertos, y la Zona Libre de Colón.

Con la desaceleración del crecimiento económico proyectado para el 2013, y la revaluación del dólar, la inflación se irá reduciendo. Al mes de mayo de 2013 el índice de precios al consumidor reflejó un incremento del 3.7% sobre el año anterior. La tasa de desempleo se mantendrá en 4% y el desempleo abierto se reducirá al 2.8%, lo cual es muy positivo.

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.

Como resultado de la crisis financiera que se produjo a nivel internacional en el año 2008, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se revirtió 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.

Según proyecciones de INDESA, el sector inmobiliario residencial se mantiene muy activo. Durante el año 2012, las ventas de viviendas alcanzaron 10,183 unidades, un incremento del

1.3% sobre el año 2011. Las viviendas con valores entre los B/. 35,000 y los B/. 80,000 fueron la que mayor demanda tuvo, representaron el 45% de las unidades vendidas. A pesar de que existe una gran necesidad, por viviendas con valores menores a los B/. 35,000, es conveniente destacar que la oferta es limitada por los altos costos de los terrenos y de las infraestructuras requeridas. Además, el costo promedio de los materiales de construcción se ha incrementado en alrededor del 5% anual lo cual afecta el precio de venta de las viviendas. La venta de viviendas se ha ido adaptando a las necesidades del mercado interno, más que a la demanda de extranjeros. Durante el año 2012, el 20% de las viviendas vendidas tenían valores en el rango de los B/. 80,000 a los B/. 120,000. Sin embargo, la venta de viviendas con valores superiores a los B/. 400,000 se ha estancado, reflejando principalmente la caída en la demanda de los compradores extranjeros. Al 31 de diciembre de 2012 había un inventario de 526 unidades de viviendas terminadas con valores superiores a los B/. 400,000, estimándose que a su ritmo de las ventas, tomará como 16 meses su colocación en el mercado. En conclusión, el grueso de la demanda corresponde a viviendas que gozan del beneficio de los intereses preferenciales en sus hipotecas. Así tenemos, que el 65% de las viviendas vendidas en el año 2012 tenían valores entre los B/. 35,000 y hasta B/. 120,000.

Se proyecta que durante el año 2013 se mantendrá el dinamismo en la demanda por viviendas con valores entre B/. 35,000 a B/. 120,000, que actualmente tienen el beneficio de los intereses preferenciales. Sin embargo, gran parte de la construcción de estas viviendas se están desarrollando en áreas donde los costos de la tierra son menores como, Las Cumbres, Tocumen, Pacora, Arraijan y Chorrera. En las urbanizaciones para los niveles entre los B/.35,000 y los B/. 65,000 generalmente se construyen casas unifamiliares. A partir de los B/. 65,000 se comienzan a construir edificios ubicados en localidades más céntricas. Los apartamentos más costosos se están construyendo en los corregimientos de San Francisco, Juan Diaz, en las Playas, y en las áreas revertidas.

En el corto plazo el escenario para el sector inmobiliario residencial es positivo con crecimiento más moderado, impulsado por el bajo nivel de desempleo, la amplia disponibilidad de crédito hipotecario; tasas de intereses bajas y por los beneficios de los bonos y subsidios que otorga el gobierno. Se espera para el año 2013 se mantenga la demanda en las viviendas con valores entre los B/. 35,000 a B/. 120,000 proyectándose un repunte en la venta de las viviendas con valores entre los B/. 35,000 a B/. 40,000, al quedar ahora incluidos en el primer tramo de interés preferencial, que se benefician con una exención total en el pago de intereses en sus hipotecas. Según se proyecta el Producto Interno Bruto crecerá en 7.5% para el año 2013, y que la tasa de desempleo se mantendrá en el 4%.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá al mes de marzo de 2013 sumaron B/. 305.9 millones, lo cual representó una disminución del 3.4% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 31 de diciembre del año 2012 la producción acumulada de concreto ascendió a 1,606,913 metros cúbicos, lo cual representó un incremento del 3.7% sobre la del año anterior. A marzo de 2013 la producción de concreto era de 917,772 metros cúbicos lo cual representó un incremento del 29.4% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al 31 de diciembre de 2012 se habían producido 2,149.3 toneladas métricas de cemento, superando en 25.9% la producción al mismo mes del año anterior. Al mes de junio de 2013 se habían producido 1,120.3 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un incremento del 4.5% sobre lo producido a esa misma fecha 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 sus costos.

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 2012 se estima que la actividad turística de hoteles y restaurantes se incrementó en 10.6%, lo cual es positivo aunque refleja una desaceleración al compararlo con el año anterior, cuando se tuvo un crecimiento del 14.9%. Esta situación es resultado del entorno económico negativo que afecta a varios países. Los turistas que llegaron a Panamá en el año 2012 procedían el 21.3% de los Estados Unidos, el 16.7% llegaron de Colombia y el 12.8% vinieron de Venezuela. El 54% de los visitantes vinieron para recreo; el 33% por negocios; el 6% para convenciones; y el 3% vinieron para visitar a sus familiares. Conforme el turismo creció moderadamente durante el periodo 2007-2011, la muestra de hoteles en la ciudad de Panamá mantuvo su ocupación promedio por encima del 60%, con la excepción del año 2009 cuando el turismo mundial se contrajo. A partir del año 2012 la oferta hotelera en la ciudad de Panamá se incrementó en 3,000 nuevas habitaciones, lo cual representó un crecimiento del 37%. Para el año 2013 se estima que se incorporaran a la oferta otras 4,500 habitaciones, lo cual representará un incremento adicional del 40%. Resultado de esta situación la ocupación hotelera, que fue del 69% durante el año 2012, se reducirá al 55% en el 2013; a 52% en el 2014; y para el 2015 se proyecta una ocupación del 54%, con lo cual cambiaría la tendencia. Como resultado del incremento en la oferta de cuartos disponibles, los hoteles han comenzado a reducir sus tarifas con el fin de mantener sus niveles de ocupación. Para incrementar la llegada de visitantes, y mejorar la ocupación hotelera, se están desarrollando proyectos que están teniendo un efecto positivo en la llegada de turistas, tales como: la expansión del Aeropuerto Internacional de Tocumen; la negociación de acuerdos bilaterales de transporte aéreo; el mejoramiento vial; los acuerdos negociados para el atraque de cruceros (Home Ports). Además, la promoción del "Stopover" gratis para los pasajeros en tránsito, el seguro médico gratis, y la promoción turística por parte de la ATP y los agentes privados relacionados, han tenido un efecto positivo en promover la llegada de visitantes. El sector turístico tiene posibilidades de crecimiento, actualmente representa solo el 2.9% del Producto Interno Bruto, y el 2% de la población económicamente activa. El incremento en la capacidad de transporte de las aerolíneas y de los vuelos fletados tipo "charters" que se están promoviendo, y el lograr persuadir a los pasajeros en tránsito (stopover) para que visiten Panamá, tendrán un efecto positivo en la actividad turística.

Durante el año 2012 habían entrado al país 1,958,600 visitantes, lo cual representó un incremento de tan solo 0.9 % al compararlo con igual periodo del año anterior. La Autoridad de Turismo de Panamá había proyectado que para el año 2012 entrarían al país 2.2 millones de visitantes. Lo que afectó las proyecciones de la ATP fue la llegada de Cruceros que disminuyó en el 2012. Entre enero y noviembre se reportó una caída de 27.5% en la entrada de pasajeros de cruceros. Al mes de marzo de 2013 habían entrado al país 607,800 visitantes, lo cual reflejó un incremento del 5.2% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico ha tenido un crecimiento importante, lo cual estimula la economía al incrementarse el consumo, sobre todo en el comercio, restaurantes y las actividades de entretenimiento. Se estima que durante el año 2012, el total del gasto turístico ascendió a B/. 2 mil 262 millones, representando un incremento del 17.5% sobre el año anterior. Al mes de marzo de 2013 el gasto turístico se había incrementado en 10.4% sobre el año anterior.

Durante el 2013 la entrada de visitantes ha sido menor a lo que se había proyectado, afectada por la situación económica internacional. Además, el dólar se ha estado revaluando comparativamente con otras monedas latinoamericanas, lo cual encarece el país para los visitantes.

La ocupación en los hoteles de primera, ubicados en la ciudad de Panamá, se incrementó en 31.5%, durante el año 2012, y para los hoteles de segunda la ocupación aumentó en 17.6% durante el mismo periodo. Al 30 de junio del año 2013 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 27.1%, mientras que en los hoteles de segunda se redujo en 2.6%. 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 13.4% durante el mes de mayo de 2013, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 14.4% 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 se han establecido en Panama por situaciones 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 2012 fue de B/. 3,068 millones, representando un incremento del 10%, y consolidándose como la mayor en Centroamérica.

Al 31 de diciembre del año 2012 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento promedio del 9.69%, superior al año pasado. Al mes de mayo de 2013 el crecimiento promedio fue del 6.4%, lo cual indica que el crecimiento de la economía continua siendo muy positivo. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 4.6% al mes de diciembre de 2012, y para el mes de mayo de 2013 aumentó en 3.7%, lo cual refleja una desaceleración en la tendencia. La tasa de desempleo se mantiene alrededor del 4% de la población económicamente activa, lo cual es muy positivo. Sin embargo, esta situación causa dificultades a las empresas para contratar y retener el personal capacitado que requieren.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el segundo trimestre del año 2013 sumaron B/. 31,208,250, reflejando un incremento del 7.22% sobre los del primer trimestre del año que ascendieron a B/. 29,104,990. Durante el segundo trimestre del año 2013 los ingresos de las unidades de Vivienda; Alquiler de Locales Comerciales; Alquiler de Zona Procesadora; y los Intereses en Financiamientos, aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos por la Venta de Restaurantes; y los de Alquiler y Venta de Equipos fueron muy similares. Los ingresos por Servicios de los Hoteles se redujeron durante el segundo trimestre de 2013.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2013 sumaron B/. 5,192,137, lo cual incluye una utilidad no recurrente de B/. 1,467,580, en la venta de un terreno. Si no tomamos en consideración esta ganancia extraordinaria tenemos que la ganancia neta del segundo trimestre fue de B/. 3,724,557, lo cual representó un incremento del 8.91% sobre la del trimestre anterior que fue de B/. 3,419,770.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por; Financiamientos; Zona Procesadora; Locales Comerciales; Alquiler y Venta de Equipos; y los Restaurantes. La unidad de Hoteles reflejó pérdida durante el segundo trimestre.

Durante el segundo trimestre del año 2013 las utilidades netas consolidadas, eliminando la ganancia extraordinaria por venta de terreno, representaron el 11.93% de los ingresos totales, similar al trimestre anterior que representaron el 11.74%. 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 segundo trimestre del año 2013 ascendieron a B/. 18,485,492, lo cual representó un aumento de 6.76%, al compararlas con las del primer trimestre, que sumaron B/. 17,315,132. 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 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.

La venta de viviendas representó el 59.23% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre del año 2013 ascendieron a B/.3,563,399, lo cual representó un incremento del 30.61% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 2,728,320. Se han continuado mejorando los márgenes de utilidad en la venta de viviendas debido a los controles de costos, y actualización de los precios de venta, que han estado implementando desde el año pasado. Además, en el caso de las viviendas los costos no se incrementan en la misma proporción de los ingresos. Resultado de esta situación los márgenes de utilidad neta que eran de 15.75% durante el primer trimestre de 2013, se incrementaron al 19.29% durante el segundo trimestre de 2013,

En el segundo trimestre del año 2013 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 68.63% del total de las utilidades del Grupo UNESA. Si eliminamos la ganancia no recurrente por la venta de un terreno, la utilidad correspondiente a la venta de viviendas representó el 95.67% de las utilidades del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2013

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al segundo trimestre del año 2013, ascendieron a la suma de B/. 4,491,621, lo cual representó un incremento del 1.09% sobre los del primer trimestre, que sumaron B/. 4,443,396. Actualmente contamos con siete restaurantes "Friday's" y un "Rosa Mexicano" operando. Durante el segundo trimestre del año todos los restaurantes Friday's aumentaron sus ingresos sobre los del trimestre anterior, exceptuando los ubicados en el Centro Comercial Multiplaza Pacificó, el de Amador, y el de David. La disminución en los ingresos del restaurante de Multiplaza lo consideramos normal, ya que se trata de un restaurante nuevo y la tendencia es que durante las primeras semanas de abierto la ocupación es alta, debido a que el público desea conocerlo. Con el transcurrir del tiempo la clientela se va estabilizando. En el caso del restaurante de Amador, estimamos que sus clientes han disminuido resultado de los trabajos de construcciones de infraestructuras que se están realizando en el área, lo cual ha complicado mucho el acceso vial. Este restaurante también ha sido afectado por una disminución en la ocupación del hotel de Amador. La reducción en los ingresos del restaurante Friday's en David es cíclica. Durante el primer trimestre, por ser la época seca y celebrarse las fiestas patronales de San José, se incrementa la cantidad de visitantes en la ciudad de David, lo cual beneficia el consumo del restaurante. Los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" se incrementaron durante el segundo trimestre del año 2013.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 14.39% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 76,498, lo cual representó una disminución del 5.5% al compararlo con las ganancias del primer trimestre que fueron de B/. 80,952.

Durante el segundo trimestre del año 2013, todos nuestros restaurantes "Friday's" reflejaron ganancias, menos los ubicados en Amador y David, que fueron afectados por la disminución en sus ingresos y por el alto consumo de combustible requerido para operar las plantas eléctricas, resultado del razonamiento eléctrico impuesto por el Gobierno Nacional debido a la sequía existente. En el caso del restaurante "Rosa Mexicano" se reflejaron pérdidas durante el segundo trimestre, pero menores de las del trimestre anterior, lo cual refleja una tendencia positiva.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 1.47% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 1.7% de sus ingresos durante el segundo trimestre. Para mejorar estos márgenes estamos implementando estrategias para incrementar la visita de huéspedes a los restaurantes.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2013, fueron de B/. 2,095,019, lo cual representó una disminución del 27.87% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 2,904,658.

La ocupación promedio de nuestro Hotel, ubicado en Amador, fue de 58% durante el segundo trimestre del 2013, reflejando una disminución del 23% al compararla con el promedio del trimestre anterior que fue del 81%. Sin embargo, es conveniente destacar que en el Hotel de Amador tenemos algunas habitaciones que todavía no están disponibles para alquilar. Para el primer trimestre teníamos 76 habitaciones fuera de servicio, y para el segundo semestre la cifra se redujo a 54 habitaciones. El incremento en las habitaciones disponibles afecta el porcentaje de ocupación. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el segundo trimestre fue de 77%, reflejando un aumento del 1% sobre la del trimestre anterior, que fue del 76%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación del segundo trimestre fue del 30%, reflejando una disminución del 38% sobre la del trimestre anterior que fue del 68%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística. El segundo trimestre se considera temporada turística baja, lo cual afecta, sobre todo, al Hotel "Playa Tortuga". Además, los ingresos del segundo trimestre fueron afectados debido a que las tarifas promedio de nuestros hoteles se redujeron para poder competir en el mercado, resultado de la gran oferta de cuartos existente por la terminación de nuevos hoteles. La oferta también se ha incrementado debido a que se han estado ofreciendo apartamentos desocupados para alojar a los turistas.

Los ingresos de los hoteles representaron el 6.71% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 508,011, durante el segundo trimestre del año 2013, lo cual representó una caída importante sobre el trimestre anterior, que tuvo una ganancia de B/.218,393. Esta situación refleja la disminución en la ocupación y la reducción de las tarifas durante el segundo trimestre.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo del 24.25%, mientras que durante el primer trimestre fue positivo en 7.52%.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2013 sumaron B/.3,271,997, muy similares a los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,244,639. Durante el segundo trimestre del año 2013, el 33.23% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 50.46% correspondió a Venta de Equipos; el 11.01% fueron Ventas de Repuestos; y el 5.30 % fueron por Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 10.48% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una utilidad neta de B/. 111,535, muy superior a la reflejada el trimestre anterior que fue de B/. 5,390. Es conveniente mencionar que durante el segundo trimestre realizamos una venta importante de equipos de segunda que se utilizaban para alquilar, lo cual resultó en un menor costo y una mayor ganancia. Con el fin de mejorar la rentabilidad de la unidad de Venta y Alquiler de Equipos se ha contratado una consultoría externa para revisar su Plan de Negocios.

Las utilidades netas correspondientes al Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 2.15% del total de las utilidades del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2013. La utilidad neta de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos representó el 3.41% de sus ingresos durante el segundo trimestre.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2013 fueron de B/. 424,985, lo cual representó un incremento del 10.27% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 385,409. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 30 de junio de 2013 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 15,544,105, lo cual representó un incremento del 2.17 % sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 15,213,200. Al finalizar el segundo trimestre el 57.54% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 40.5% a hipotecas, y el 1.96% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera era del 4.59% al 30 de junio.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.36% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 238,176, lo cual representó un incremento del 106.65% sobre la reportada en el trimestre anterior que fue de B/. 115,256. El incremento en las utilidades del segundo trimestre se debió a la venta de valores durante los meses de mayo y junio, lo cual produjo una utilidad de B/. 126,872. Es política de la financiera invertir sus excedentes de liquidez en valores locales, a fin de mejorar su rendimiento.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al segundo trimestre del año 2013, representaron el 4.59% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 56.04% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2013.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2013 sumaron B/. 332,424, lo cual representó un incremento del 13.81% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/. 292,088. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 16 galeras construidas, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 30 de junio 2013 manteníamos una ocupación del 90% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.07% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

La utilidad neta realizada durante el segundo trimestre del año 2013 fue de B/. 184,215, lo cual representó un incremento del 25.66% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó

B/. 146,598. 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 galerías. En el primer trimestre del año 2013, se reflejaron gastos relacionados con las dos nuevas galerías que se terminaron a finales del año anterior

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 3.55% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 55.42% de sus ingresos durante el segundo trimestre.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2013 sumaron B/. 463,049, lo cual representó un incremento del 4.65% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/. 442,489. 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 30 de junio de 2013, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.4%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.48% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013.

La utilidad neta correspondiente al segundo trimestre del año 2013 fue de B/. 129,130, lo cual representó un incremento del 3.36% al compararla con la del trimestre anterior, que ascendió a B/. 124,930. 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 2.49% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2013. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 27.89% de sus ingresos durante el segundo trimestre.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
Ventas de Viviendas	18,485,492.	17,315,132.	20,301,926.	19,368,439
Ventas de Restaurantes	4,491,621.	4,443,396.	4,164,892.	3,876,270
Alquiler y Venta de Equipos	3,271,997.	3,244,639.	3,200,822.	3,544,339
Servicios de Hoteles	2,095,019	2,904,658.	2,062,146.	1,914,651
Alquiler de Locales Comerciales	463,049.	442,489.	436,163.	441,749
Alquiler de Zona Procesadora	332,424.	292,088.	294,964.	287,625
Intereses en Financiamientos	424,985.	385,409.	392,260.	364,387

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
Viviendas	3,563,399.	2,728,320.	4,054,973.	3,253,653.
Restaurantes	76,498.	80,952.	(357,573)	64,387.
Equipos	111,535.	5,390.	111,151.	(46,554)
Hoteles	(508,011)	218,393.	(74,612)	(10,068)
Locales Comerciales	129,130.	124,930.	116,687.	127,187.
Zona Procesadora	184,215.	146,598.	161,435.	168,052.
Financiamientos	238,176.	115,256.	104,258.	76,684.

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

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

Acciones comunes Tipo A	5,128,021.	B/. 30.00	B/. 153,840,630.
-------------------------	------------	-----------	------------------

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: 55,180

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 30 de junio de 2013 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 1,771,081. 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 junio de 2013 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,857,593.
- (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 junio de 2013 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,003,000.
 - (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 junio de 2013 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 junio de 2013 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 16,720,000.
 - (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 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 junio de 2013 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 21,116,550.

- (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 junio de 2013 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 22,174,000.
- (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 junio de 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 12,471,750.
- (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 30 de junio de 2013 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 30 de junio de 2013 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
Total de Ingresos	31,209,340.	29,104,990.	31,117,734.	29,905,102.
Ventas totales.	28,344,129.	27,907,825.	29,750,401.	28,683,084.
Margen operativo.	11.95%	11.75%	13.12%	12.68%
Gastos Generales y Administrativos.	6,439,715.	6,205,815.	5,998,394.	5,816,148.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	(1) 5,621,920.	3,843,259.	4,070,423.	4,074,677.
Utilidad o pérdida neta Acciones Emitidas y en circulación.	(1) 5,192,137.	3,419,770.	4,083,031.	3,630,010.
Utilidad o Pérdida por Acción.	(1) B/. 1.01	B/. 0.67	B/. 0.80	B/. 0.71
Depreciación y Amortización	2,020,025.	2,005,100.	1,836,386.	1,956,115.

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

BALANCE GENERAL	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
Activo Circulante.	88,879,486.	89,714,306.	96,900,181.	93,960,363.
Activos Totales.	298,761,867.	297,626,614.	299,728,494.	283,831,359.
Pasivo Circulante.	67,864,790.	73,490,100.	84,905,750.	72,902,679.
Deuda a Largo Plazo.	69,666,434.	68,613,129.	61,175,372.	60,016,397.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	104,232,558.	100,171,007.	96,956,393.	93,901,098.
Patrimonio Total.	153,340,097.	149,278,264.	146,062,625.	143,007,247.

RAZONES FINANCIERAS	30/06/13	31/03/13	31/12/12	30/09/12
Dividendo/ Acción.	B/. 0.22	B/. 0.20	B/. 0.20	B/. 0.20
Deuda total/ Patrimonio.	0.95	0.99	1.05	0.99
Capital de Trabajo.	21,014,696.	16,224,206.	11,994,431.	21,057,684.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	5.03	4.14	4.52	4.48

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 23, de 8 de abril 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 23 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/. 65,000 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/. 65,000 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.

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, a finales del mes de diciembre del año 2012 el Municipio der Panamá nos pagó la suma de B/. 413,093.05, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Hay indicios favorables de que el resto de la deuda será cancelada durante el año 2013, en cuyo caso desistiremos del proceso legal.

En el mes de marzo de 2013 concluimos, sin acuerdo en las condiciones presentadas, las negociaciones para la renovación del contrato de representación que tenía COAMCO con JCB, para la venta de equipos pesados y livianos en la República de Panamá. El contrato de representación de los equipos JCB venció el 1 de junio de 2013 y no fue renovado.

**III PARTE
INFORMES FINANCIEROS**

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 26 DE AGOSTO DE 2013.**



**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente**