



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

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T

**TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015**

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

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

**NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:** Teléfono 302-5466

Fax 263-6547

E-Mail: [vespinos@unesa.com](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, y otro en la ciudad de David. 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; el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

**PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:**

Durante el primer trimestre del año 2015 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real del 5.9%, el cual es el más bajo registrado en los últimos cinco años. Esta desaceleración económica se refleja en el cobro del ITBMS, que en las importaciones se redujo en 1.6%, y en las ventas disminuyó en 6.8%, durante ese periodo. Entre las actividades que mostraron un buen desempeño durante el primer trimestre del año 2015 tenemos la construcción que creció en 7.8%; la actividad de minas y canteras, muy relacionada con la construcción, aumentó en 8.3%; el sector de transporte, almacenamiento y comunicaciones, se incrementó en 6.1%; y el turismo (hoteles y restaurantes) que aumentó 4.6%. Durante los meses de enero a marzo de 2015 la actividad portuaria creció en 5.7%; las telecomunicaciones aumentaron en 16%; la intermediación financiera creció en 11.1%; mientras que la generación de energía eléctrica subió en 10.5%. Los sectores económicos que mostraron mayor debilidad durante el primer trimestre del año 2015 fueron la pesca que creció en 0.9%; la industria manufacturera que aumentó en 0.5%; y las actividades agrícolas y ganaderas que se redujeron en 0.6%.

La industria de la construcción, que ha sido uno de los motores del crecimiento económico durante los últimos años, representando el 14.4% del Producto Interno Bruto, actualmente se

encuentra afectada por demoras en la tramitación de los permisos requeridos para iniciar las obras, y por la desaceleración en la implementación del programa de inversiones públicas del Gobierno Nacional. Esta situación, de no resolverse a corto plazo, pudiera afectar el crecimiento económico proyectado para el año 2015.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.04% al mes de mayo de 2015. El crecimiento del IMAE generalmente es inferior al Producto Interno Bruto, porque no incluye todas las actividades económicas que se miden para el cálculo del PIB. Sin embargo, la tendencia de ambos índices es similar, por lo que las mediciones del IMAE también reflejan que el crecimiento económico del país se está desacelerando. Al mes de junio de 2015 el monto del ITBMS recaudado por la venta de artículos y servicios, se redujo en 6.5% al compararlo con el año anterior, lo cual es un indicador que refleja desaceleración en el crecimiento económico.

Al mes de mayo de 2015, la exportación de bienes panameños se había reducido en 10.8%, y las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 3.8%. La exportación de servicios aumentó en 14% al mes de marzo. Se estima que el movimiento de contenedores en los puertos panameños se había incrementado en 2.8% al mes de mayo de 2015. El tránsito de buques por el Canal de Panamá aumentó en 3.1% y los peajes se incrementaron en 3.8%, al 31 de mayo. La importación de bienes se había reducido en 13.2%, al mes de mayo de 2015.

La formación de Capital Fijo está siendo impulsada por el sector privado, considerando que el monto de las inversiones públicas, incluyendo las obras de ampliación del Canal de Panamá, está creciendo a un ritmo menor que en años anteriores. Durante el primer trimestre del año 2015 las inversiones del gobierno central en gastos de capital, sumaron B/. 758.9 millones, lo cual representó una reducción del 40.4% sobre igual periodo del año anterior. Para el año 2015 se estima que las inversiones en Capital Fijo, públicas y privadas, se reducirán en 11.8%. Se proyecta que la inversión privada aumentará en 4.9%, mientras que las públicas se reducirán en 34.4%, y las del canal de Panamá disminuirán en 40.7%.

El efecto positivo de la desaceleración en el crecimiento económico ha sido que el índice de precios al consumidor se ha reducido, y que el nivel de desocupación laboral se mantiene bajo. La inflación que había sido del 2.6% para el 2014, se redujo al 0.0% en el mes de junio de 2015. La tasa de desempleo que se ubicó en 4.8% para finales del 2014, se incrementará levemente al 5.2% durante el año 2015.

Para el año 2015, tanto el Banco Mundial como el Fondo Monetario Internacional, proyectan que la economía Panameña tendrá un crecimiento del 6.1%, lo cual es muy positivo considerando que el crecimiento proyectado para América Latina es de 0.9%; Estados Unidos 3.1%; Europa 1.8%; y Japón 1%.

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 es uno de los sectores más robustos de la economía nacional representando el 14.4% del Producto Interno Bruto del país durante el año 2014. Las perspectivas de la actividad se mantienen positivas a mediano plazo, aunque se ha producido una desaceleración en su crecimiento durante estos últimos meses. La suspensión de la construcción de algunos proyectos de infraestructuras públicas, y la demora en el inicio del plan de inversiones del gobierno nacional, ha tenido un efecto negativo en la actividad. Además, se han producido atrasos en la aprobación de los planos y permisos requeridos para iniciar la construcción de nuevos proyectos, lo cual afecta el crecimiento del sector. Se espera que esta situación mejore a corto plazo, luego que ya se han iniciado conversaciones entre representantes del sector privado, y las autoridades Municipales y Nacionales correspondientes, con miras a agilizar el

proceso de aprobación de los planos, y simplificar los trámites para la obtención de los permisos requeridos para iniciar las obras. Se está revisando, con las autoridades del Municipio de Panamá, el Acuerdo Municipal 116, que trata sobre la construcción, adiciones a estructuras, mejoras y movimiento de tierra, con miras a actualizarlo. El cambio más urgente que se requiere es agilizar la aprobación de los planos de construcción, que actualmente deben ser revisados por 19 instituciones, proceso que toma hasta nueve meses y que se pretende reducir a 45 días. Además, la construcción está afectada por el incremento en los costos de algunos materiales, tales como la arena, piedra caliza, y arcilla, afectados por los recientes impuestos a los minerales no metálicos, y por los aumentos salariales del 8% que se darán en julio del 2015 a los trabajadores de la construcción, en base a lo acordado en la convención colectiva Capac-Suntracs. Todas estas situaciones afectan el precio de las viviendas. Actualmente la mayoría de las viviendas que se construyen a nivel nacional tienen valores entre los B/. 40,000 hasta los B/. 120,000, y están amparadas bajo la ley de intereses preferenciales. Estas viviendas se construyen principalmente en los distritos de Arraijan, Chitré, David, y Panamá. En la provincia de Panamá la construcción de viviendas con valores de hasta B/. 120,000 se concentra en los sectores de la 24 de diciembre; Pedregal; Tocúmen; Pacora; Chepo; las Cumbres; Arraijan; y Chorrera.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de mayo de 2015 sumaron B/. 591.4 millones, lo cual representó un aumento de 6.8% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 31 de mayo de 2015 la producción acumulada de concreto fue de 713,344 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 22.2% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de junio de 2015 se habían producido 947.1 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un aumento de 1.2% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior. Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan el consumo de estos productos en las construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro.

Al 31 de marzo de 2015, el total de la cartera de préstamos otorgados por el sistema bancario nacional para la construcción aumentó en 25.7%, y los Hipotecarios crecieron en 14.5%, al compararlos con igual período del año anterior, reflejando el crecimiento de la actividad.

Según un informe realizado por el Foro Económico Mundial, Panamá es el tercer país de Latinoamérica con mayor ingreso de turistas. El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando durante los últimos años. Sin embargo, la ocupación hotelera se ha venido reduciendo de 68.5% que teníamos en el año 2011, al 57% en el primer trimestre del año 2015. Esta situación es causada por la gran cantidad de nuevos hoteles que se han construido, y que se continúan construyendo, en el país. Según informes de la Asociación Panameña de Hoteles (APATEL), durante los últimos cinco años la oferta de cuartos disponibles en la ciudad de Panamá se incrementó en 209%, mientras que el número de visitantes creció en solo 48%. Además, existe una cantidad importante de apartamentos, y otros hospedajes, que se ofrecen ilegalmente a los visitantes. Se estima que la oferta hotelera a nivel nacional es de alrededor de 18,000 habitaciones, de las cuales 10,422 se ubican en la ciudad de Panamá. En el año 2011 teníamos 5,835 cuartos disponibles en la ciudad de Panamá, cantidad que se ha duplicado para el 2015, afectando negativamente el porcentaje de ocupación hotelera. Esta situación se mantendrá a mediano plazo mientras se vayan terminando los nuevos hoteles que están actualmente en construcción. Para incrementar el número de visitantes que llegan al país, APATEL ha propuesto al gobierno la implementación de una Estrategia Nacional de Turismo, para definir la ejecución de acciones y proyectos para alcanzar el pleno desarrollo del potencial turístico que tenemos en Panamá. Además, de promover a nuestro país, y darlo a conocer internacionalmente, como destino turístico de máximo nivel. Se espera que la llegada de visitantes aumente a corto plazo en la medida que se impulse el turismo de convenciones; se implementen nuevas rutas de conexiones

aéreas internacionales; se promueva el programa “free stopover” de COPA; y se intensifique la campaña de promoción turística a nivel internacional.

Al mes de mayo de 2015 habían entrado al país 1,024.6 miles de visitantes, lo cual reflejó un incremento del 8.1%, sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico al mes de mayo se estimó en 1,586,427 miles de balboas, lo cual representó un incremento del 13.3% sobre esta misma fecha del año anterior.

Al mes de junio del año 2015 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 3.2%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se disminuyó en 9.8%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el segundo trimestre del año 2015 sumaron B/. 33,711,229, lo cual representó un incremento del 1.23% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 33,301,629. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Durante el segundo trimestre del año 2015 los ingresos de las unidades de Viviendas; Restaurantes; y Financiamientos, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Alquiler y Venta de Equipos; Hoteles; Locales Comerciales y Zona Procesadora, disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el trimestre, las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al segundo trimestre del año 2015 sumaron B/. 5,579,945, lo cual representó una disminución de 5.06% sobre las del trimestre anterior que ascendieron a B/. 5,877,580.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos; y Restaurantes. Las unidades de Hoteles y la de Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas durante el segundo trimestre del año 2015.

Durante el segundo trimestre del año 2015 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 16.55% de los ingresos totales, inferior al trimestre anterior que fue de 17.65%.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al segundo trimestre del año 2015 ascendieron a B/. 23,311,318, lo cual representó un incremento de 7.53% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 21,677,808. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Durante este año el ciclo de la entrega de las viviendas ha variado con relación a años anteriores, debido a que las autoridades del gobierno han estado actualizando los procedimientos para la aprobación de los permisos y las actas requeridos para la entrega de las viviendas. En nuestro caso, estos trámites han retrasado la entrega de algunas viviendas terminadas, por lo que los ingresos ya no reflejan tanto el ciclo de construcción, sino más bien el otorgamiento de los permisos requeridos para su entrega. Por esta razón los ingresos por la entrega de viviendas se han mantenido más estables durante los últimos cuatro trimestres. ↗

El pasado 16 de diciembre de 2014, mediante el Decreto Ejecutivo No. 393, se modificaron los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El Decreto también estableció la nueva norma Residencial Bono Solidario (RBS), la cual detalla las características que deben tener la urbanización y las viviendas que se construyan, para poder acogerse a los beneficios del (FSV). Según este Decreto se incrementó de B/. 5,000. hasta B/. 10,000, el subsidio que otorgará el Estado a las familias con ingresos mensuales menores de B/. 1,200 y que apliquen para la adquisición de una vivienda nueva cuyo precio sea menor de B/. 50,000. Este decreto entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2015, y debe incentivar la venta de viviendas de interés social a mediano plazo.

La venta de viviendas representó el 69.15% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el segundo trimestre del año 2015 ascendieron a B/. 5,572,709, lo cual representó un aumento de 12.71% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,944,045.

El margen de utilidad neta durante el segundo trimestre del año 2015 fue de 23.91%, superior al del trimestre anterior que era de 22.81%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones y la composición de los valores de las viviendas que se venden en el trimestre.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,572,709) representó el 99.87% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.5,579,945), lo cual refleja que las utilidades consolidadas fueron afectadas negativamente por las pérdidas registradas por las unidades de Hoteles; Venta y Alquiler de Equipos; durante ese periodo.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al segundo trimestre del año 2015, ascendieron a la suma de B/. 4,154,876, lo cual representó un incremento de 3.16% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,027,609. Los ingresos del segundo trimestre fueron afectados por el cierre del Restaurante de Marbella durante los días de la celebración de la Cumbre de Las Américas, y el de Amador que no operó por tres semanas debido a trabajos de remodelación que se le hicieron.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 12.32% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 137,951, lo cual representó una reducción del 31.89% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 202,528. Durante el segundo trimestre se realizaron trabajos importantes de mantenimiento en los sistemas de aire acondicionado; cuartos fríos; pintura etc..., en los restaurantes ubicados en Marbella; El Dorado; y Los Pueblos, que son los más antiguos de la cadena. Estos costos afectaron negativamente las utilidades del segundo trimestre.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 2.47% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 3.32% de sus ingresos durante el segundo trimestre, inferior los del trimestre anterior que fue de 5.03%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el segundo trimestre del año 2015 fueron de B/. 1,986,899, lo cual representó una disminución del 31.06%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,882,278. Tradicionalmente el segundo trimestre es temporada turística baja. Pero, además, los ingresos de los hoteles se han afectado debido a la

sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de nuevos hoteles que se han estado construyendo supera el volumen de visitantes que están llegando al país. Consecuencia de esa situación, los niveles de ocupación, y las tarifas promedio de nuestros hoteles, se han reducido. No proyectamos que esta situación mejore a corto plazo.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 66% durante el segundo trimestre del 2015, reflejando una disminución de 13% al compararla con el promedio del trimestre anterior que fue del 79%. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el segundo trimestre fue del 71%, reflejando una disminución del 10% sobre la del trimestre anterior que fue del 81%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el segundo trimestre fue del 42%, reflejando una disminución del 25% sobre la del trimestre anterior que fue del 67%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera también se afecta dependiendo de la temporada turística. Los ingresos de los hoteles representaron el 5.89% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 643,999 durante el segundo trimestre del año 2015, comparado con el trimestre anterior cuando se registró una pequeña utilidad de B/. 7,698. Las pérdidas registradas son el resultado de la baja ocupación, y por la reducción de las tarifas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 11.54 % de las utilidades netas del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 32.41%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un pequeño margen positivo de 0.27%.

#### **ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al segundo trimestre del año 2015 sumaron B/3,035,945, lo cual reflejó una disminución de 8.84% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,330,500. Durante el segundo trimestre de 2015 los ingresos por Alquileres de Equipos y la Venta de Repuestos, se incrementaron, lo cual refleja una tendencias positiva. Sin embargo, la venta de Equipos y otros servicios, se redujo. Todavía no hemos logrado alcanzar el nivel de Ventas de Equipos requerido para que la actividad sea rentable. El mercado de venta de equipos ha sido afectado negativamente por la desaceleración por la que está pasando la industria de la construcción, debido principalmente a la reducción en las inversiones de infraestructuras públicas. En la medida que se reactiven estas inversiones, esperamos que la venta de nuestros equipos se incremente. Durante el segundo trimestre del año 2015 el 30.40% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 58.72% correspondió a la Venta de Equipos; el 8.94% fueron Ventas de Repuestos; y el 1.94% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 9.01% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 286,694, lo cual representó un incremento de 125.48% sobre la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 127,147. Los gastos fijos de la Unidad de Venta y Alquiler de Equipos son altos, por lo que en la medida que los ingresos se reducen las pérdidas se incrementan en una mayor proporción. Estaremos contratando próximamente una empresa consultora para evaluar la situación del mercado de equipos y la competencia existente, con el fin de implementar las medidas que sean requeridas para asegurar la rentabilidad de la actividad.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 5.14% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre.

Durante el segundo trimestre de 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 9.44%, superior al trimestre anterior que representó el 3.82% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el segundo trimestre del año 2015 fueron de B/. 399,349, muy similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 391,013. 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 2015 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 16,337,348, lo cual representó un incremento de 1.4% sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 16,112,320. Al finalizar el segundo trimestre del año 2015, el 54.22% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 45.61% a hipotecas; y el 0.17% eran préstamos comerciales. Durante los últimos 12 meses la cartera total de los préstamos por cobrar aumentó en 7%, impulsado por el crecimiento de la cartera hipotecaria que se incrementó en 23% durante ese periodo. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.95% al 30 de junio de 2015.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.18% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

Durante el segundo trimestre del año 2015 la actividad de financiamientos reflejo una utilidad de B/.144,380, muy superior a la del trimestre anterior, que fue de B/. 67,699. Durante el segundo trimestre se registraron ingresos extraordinarios referente a intereses ganados en Depósitos a Plazo Fijo que la Financiera mantiene en los bancos como reserva. Además, tuvimos una utilidad no recurrente resultado de la venta de una vivienda que había sido secuestrada. La mencionada vivienda garantizaba un préstamo Hipotecario de un cliente que estaba moroso en sus pagos.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al segundo trimestre del año 2015, representaron el 7.16 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 36.15% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2015, superior al trimestre anterior que fue del 17.31%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al segundo trimestre del año 2015 sumaron B/. 364,257, lo cual refleja una disminución de 6.21% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 388,385. Los ingresos normales se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 21 empresas. Al 30 de junio de 2015 manteníamos una ocupación del 100% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.08%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

La utilidad neta realizada durante el segundo trimestre del año 2015 fue de B/. 196,005, lo que representó una reducción del 15.44% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó B/. 231,801. Durante el segundo trimestre los gastos se incrementaron por el suministro e instalación de un sistema de alarmas contra incendio en todas las galeras. Las utilidades de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los gastos de mantenimiento; reparaciones; y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 3.51% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al segundo trimestre del año 2015. Las utilidades netas de

la Zona Procesadora representaron el 53.81% de sus ingresos del segundo trimestre, menores a las del trimestre anterior que fueron el 59.68%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al segundo trimestre del año 2015 sumaron B/. 516,186, lo cual representó una disminución de 3.41% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 534,393. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 30 de junio de 2015 contábamos con 9 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 21,889 metros cuadrados, y cerramos el trimestre con una ocupación del 98%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.53% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al segundo trimestre del año 2015 fue de B/. 162,709, lo cual representó un incremento del 22.16% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 133,198. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros locales; por los costos financieros de las instalaciones; y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 2.92% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al segundo trimestre del año 2015. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 31.52% de sus ingresos durante el segundo trimestre del año 2015, superiores al trimestre anterior que fueron del 24.92%.

#### **INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>	<b>31/12/14</b>	<b>30/09/14</b>
Ventas de Viviendas	23,311,318	21,677,808	22,037,574	23,467,709
Ventas de Restaurantes	4,154,876	4,027,609	4,499,655	4,372,888
Alquiler y Venta de Equipos	3,035,945	3,330,500	2,112,748	3,092,856
Servicios de Hoteles	1,986,899	2,882,278	2,328,572	2,007,057
Alquiler de Locales Comerciales	516,186	534,393	466,489	466,392
Alquiler de Zona Procesadora	364,257	388,385	428,875	382,313
Intereses en Financiamientos	399,349	391,013	370,811	386,117

#### **UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>	<b>31/12/14</b>	<b>30/09/14</b>
Viviendas	5,572,709	4,944,045	5,929,920	6,310,733
Restaurantes	137,951	202,528	414,578	2,493
Equipos	(286,694)	(127,147)	(550,134)	(275,030)
Hoteles	(643,999)	7,698	(479,866)	(606,121)
Locales Comerciales	162,709	133,198	71,560	39,279
Zona Procesadora	196,005	231,801	299,837	229,262
Financiamientos	144,380	67,699	165,444	94,897

#### **ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:**

##### **ACCIONES**

<b>TIPO DE VALOR Y CLASE</b>	<b>CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN</b>	<b>LISTADO BURSÁTIL</b>	<b>CAPITALIZACIÓN DE MERCADO</b>
Acciones comunes Tipo A	5,129,939.	B/.32.00	B/. 164,158,048.
Acciones comunes Tipo B	200,000.	B/. 29.00	B/. 5,800,000.



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

Número autorizado de acciones: 6,000,000.

Número de acciones emitidas: 5,182,384.

Número de acciones en tesorería: 52,445

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

Número autorizado de acciones: 3,000,000.

Numero de acciones emitidas: 200,000.

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

Número de acciones emitidas: ninguna

Nota:

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

### TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos		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		Programa Rotativo	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 2015 no teníamos bonos en circulación. 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 2015 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,372,755.

- (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 2015 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,853,000.
- (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 30 de junio de 2015 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 2015 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,500,000.
- (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 30 de junio de 2015 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 14,619,150.
- (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 2015 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 19,743,000.
- (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 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de **US\$. 18,709,893.**

- (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 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de **US\$. 8,611,111.**

(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 2015 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de **US\$. 21,200,000.**

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

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>	<b>31/12/14</b>	<b>30/09/14</b>
<b>Total de Ingresos</b>	<b>33,711,299</b>	<b>33,301,629</b>	<b>32,477,965</b>	<b>34,248,601</b>
<b>Ventas totales.</b>	<b>32,489,038</b>	<b>31,918,195</b>	<b>30,978,549</b>	<b>32,940,510</b>
<b>Margen operativo.</b>	<b>16.55%</b>	<b>17.65%</b>	<b>18.73%</b>	<b>16.76%</b>
<b>Gastos Generales y Administrativos.</b>	<b>6,664,664</b>	<b>6,744,344</b>	<b>7,048,519</b>	<b>7,320,459</b>
<b>Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.</b>	<b>6,154,758</b>	<b>6,224,971</b>	<b>6,590,747</b>	<b>6,272,295</b>
<b>Utilidad o pérdida neta</b>	<b>5,579,945</b>	<b>5,877,580</b>	<b>6,081,659</b>	<b>5,738,750</b>
<b>Acciones Emitidas (Tipo A+B) en circulación.</b>	<b>5,329,939</b>	<b>5,270,871</b>	<b>5,129,939</b>	<b>5,129,939</b>
<b>Utilidad o Pérdida por Acción.</b>	<b>B/. 1.05</b>	<b>B/. 1.12</b>	<b>B/. 1.18</b>	<b>B/. 1.12</b>
<b>Depreciación y Amortización</b>	<b>2,311,676</b>	<b>2,339,214</b>	<b>2,442,613</b>	<b>2,210,469</b>
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>	<b>31/12/14</b>	<b>30/09/14</b>
<b>Activo Circulante.</b>	<b>106,027,578</b>	<b>105,220,542</b>	<b>104,551,991</b>	<b>97,479,167</b>
<b>Activos Totales.</b>	<b>344,909,045</b>	<b>333,950,607</b>	<b>318,901,351</b>	<b>310,910,660</b>
<b>Pasivo Circulante.</b>	<b>71,252,731</b>	<b>66,031,784</b>	<b>69,820,485</b>	<b>61,886,644</b>
<b>Deuda a Largo Plazo.</b>	<b>70,723,702</b>	<b>71,148,252</b>	<b>61,706,970</b>	<b>63,120,419</b>
<b>Capital Pagado.</b>	<b>18,494,874</b>	<b>16,817,343</b>	<b>12,814,874</b>	<b>12,814,874</b>
<b>Utilidades Retenidas.</b>	<b>136,547,705</b>	<b>132,410,734</b>	<b>127,821,418</b>	<b>123,901,238</b>
<b>Patrimonio Total.</b>	<b>191,339,519</b>	<b>185,524,906</b>	<b>176,931,286</b>	<b>173,010,823</b>
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>	<b>31/12/14</b>	<b>30/09/14</b>
<b>Dividendo/ Acción.</b>	<b>B/. 0.27</b>	<b>B/. 0.25</b>	<b>B/. 0.42</b>	<b>B/. 0.42</b>
<b>Deuda total/ Patrimonio.</b>	<b>0.80</b>	<b>0.80</b>	<b>0.80</b>	<b>0.80</b>
<b>Capital de Trabajo.</b>	<b>34,778,847</b>	<b>39,188,758</b>	<b>34,731,506</b>	<b>35,592,523</b>
<b>Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.</b>	<b>8.63</b>	<b>8.16</b>	<b>7.91</b>	<b>7.60</b>

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

**INFORMACIÓN RELEVANTE:**

Mediante la Ley 63, de 19 de septiembre de 2013 se modificó el artículo 5 de la ley 3 de 1985, que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. La ley 63 establece que en el caso de las viviendas con valores menores de B/. 40,000, el estado asumirá el 100% del valor de los intereses correspondientes a sus préstamos hipotecarios. En el caso de las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 40,000 y B/. 80,000 tendrán derecho a un subsidio estatal de hasta un 4% en la tasa de interés hipotecario cobrada por los bancos. Igualmente, las viviendas cuyo precio sea de B/. 80,000 y hasta a B/. 120,000, podrán obtener un subsidio del 2% en la tasa de interés, y las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000 quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial. Los beneficios de esta ley se mantendrán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

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

Mediante el Decreto Ejecutivo número 393, de 16 de diciembre de 2014, se crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por medio del cual el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000 por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS) mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda. El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ejecutivo número 393, deroga el número 55 y el número 57.

Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. 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.

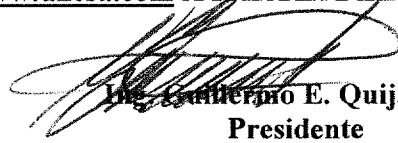
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama 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 una 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 diciembre de 2014 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 732,839.24, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.546,647.76, desistiremos del proceso legal.

El día 15 de julio de 2014 procedimos a cerrar el restaurante “Rosa Mexicano” que operaba, desde enero del año 2012, en el sector de Marbella de la ciudad de Panamá. El restaurante nunca logró alcanzar el nivel de ingresos proyectados, a pesar de las promociones y el mercadeo que se le hizo. El Grupo considera muy valiosa la propiedad donde se ubicaba el restaurante, por lo que se decidió alquilarla mientras se define el uso que se le dará en el futuro. /

**III PARTE  
INFORMES FINANCIEROS**

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE  
DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2015.**



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