



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

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE 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](mailto:vespinos@unesa.com)  
WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

**1 PARTE**  
**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos, la actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia es la de restaurantes, correspondiente a la operación de seis restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, otro en la ciudad de David, y un restaurante de la franquicia "Rosa Mexicano". La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo COAMCO. La cuarta actividad en importancia es la de Hoteles, con la operación de dos de la cadena Country Inn & Suites, uno ubicado en el sector de El Dorado y el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

**PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:**

Durante el año 2013 la economía panameña ha continuado creciendo a un ritmo muy positivo. El crecimiento del Producto Interno Bruto para el segundo trimestre se estima en 7.6%, lo cual es muy bueno si lo comparamos con el entorno internacional, pero menor que el año 2012 cuando la economía panameña tuvo un crecimiento del 10.7%. Las actividades económicas que continúan mostrando mayor dinamismo en sus indicadores de crecimiento son las relacionadas con la construcción, que se incrementó en 25.1%. Así tenemos que la explotación de Minas y Canteras aumentó en 27.7%. La intermediación Financiera se incrementó en 9% durante el segundo trimestre; el Transporte y Telecomunicaciones en 8.9%; los Hoteles y Restaurantes crecieron en 5.1%; las Industrias Manufactureras en 4.4%; las actividades Agropecuarias aumentaron en 3.3%, y el Comercio creció en 1.1%. Es importante destacar que la actividad comercial está siendo afectada negativamente por las exportaciones de la Zona Libre de Colon que se redujeron en 11.1% durante el segundo trimestre, resultado las situaciones que afectan a sus clientes de Venezuela y Colombia. La Inversión Directa Extranjera, que es un factor muy importante en nuestro crecimiento económico, ha continuado aumentando y se estima que durante el año 2013 representará el 8.8% del PIB. Según la CEPAL se proyecta que para el

año 2013 la economía panameña crecerá en 7.5%, lo cual es muy positivo si consideramos que la economía mundial crecerá en 3.1%; y América Latina y el Caribe en 3%.

La construcción ha mantenido un desarrollo muy dinámico durante el año 2013, estimándose que tendrá un crecimiento del 28.62%. Esto se debe a la ejecución de importantes proyectos de inversión pública en infraestructuras, y por el aporte del sector privado con el desarrollo de diversos proyectos industriales, comerciales y residenciales.

Es importante destacar que durante los primeros meses del año 2013 se ha notado un incremento en la demanda de proyectos residenciales, con mayor dinamismo que en el sector no-residencial. Los permisos para construcciones residenciales en nueve de los principales distritos del país reflejan un incremento de 38.7% al 30 de junio de 2013. Sin embargo, los permisos para construcciones no residenciales se redujeron en 26.8% para el mismo periodo.

Según los permisos de construcción otorgados por el Municipio de Panamá de enero a junio de 2013, la inversión total construcciones residenciales asciende a B/. 339,972,224. Esta inversión corresponde a la edificación de 52 edificios de apartamentos, 2,753 casas, y 27 proyectos unifamiliares. El mercado de viviendas se está enfocando en los niveles económicos medios-bajos. Así tenemos que el 96% de las viviendas que se proyectan construir son de costo menor a los B/. 100,000. De ese total 1,289 casas se construirán en el corregimiento de Pacora, 332 en Las Cumbres y 327 en Juan Díaz. En el caso de los edificios, 9 se construirán en Juan Díaz, 9 en San Francisco, y 8 en Bethania.

Los permisos aprobados de enero a junio por el Municipio de Panamá para construcciones comerciales sumaron B/. 204,828,927, correspondiente sobre todo a la edificación de Galeras, Depósitos y Locales Comerciales. La Inversión Pública aprobada para ese mismo periodo ascendió a B/. 123, 359,022, y trabajos de Movimiento de Tierra por valor de B/. 16, 530,919.

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.

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.

Durante el año 2013 se ha mantenido el dinamismo en la demanda por viviendas con valores entre B/. 35,000 a B/. 120,000, que son las que 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 alto nivel de empleos; la amplia disponibilidad de crédito hipotecario; tasas de intereses bajas y por los beneficios de los bonos y subsidios que otorga el gobierno para la compra de viviendas de interés social. 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; la tasa de desempleo se mantendrá en el 4%; el desempleo abierto disminuirá al 2.8%; y la inflación se reducirá al 4.4%, la menor en tres años.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá al mes de agosto de 2013 sumaron B/. 735.2 millones, lo cual representó una disminución del 3.9% sobre el mismo periodo del año anterior. A agosto de 2013 la producción de concreto era de 2,532,447 metros cúbicos lo cual representó un incremento del 22.9% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de agosto de 2013 se habían producido 1,490.5 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un incremento del 2.5% 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 indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones que no se refleja tanto en consumo de materiales, sino más bien en la utilización de equipos pesados y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

En el año 2012 se estima que la actividad turística de hoteles y restaurantes se incrementó en 10.6%, lo cual fue positivo aunque refleja una desaceleración al compararlo con el año anterior, cuando se tuvo un crecimiento del 14.9%. Durante el año 2013 el crecimiento de la actividad turística se ha continuado desacelerando. 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%. Se calcula que actualmente en la ciudad de Panamá hay 16,000 habitaciones de hoteles disponibles, mientras que en el 2010 existían solo alrededor de 10,000. Además, existe un inventario de apartamentos que se están ofreciendo a turistas para ocupar por menos de 45 días, en violación de la ley 481 de 2012 que prohíbe este

tipo de actividades. Resultado de esta situación la ocupación hotelera, que fue del 69% durante el año 2012, se había reducido al 58.5% al mes de julio del 2013. Se estima que la ocupación hotelera promedio se ubicará en 55% para finales de 2013; se reducirá al 52% en el 2014; y para el 2015 se proyecta una ocupación del 54%, con lo cual cambiaría la tendencia. Además, y 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. Debido a la sobre oferta de cuartos existente, se estima que los hoteles han reducido sus tarifas promedio en alrededor del 20%. 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 Panama, tendrán un efecto positivo en la actividad turística.

Al mes de agosto de 2013 habían entrado al país 1,378,300 visitantes, lo cual reflejó un incremento del 5.4% 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. Al mes de agosto de 2013 el gasto turístico se había incrementado en 10.2% sobre el año anterior.

Al 31 de agosto del año 2013 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 28.8% al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda se redujo en 3.7%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 11.4% durante el mes de septiembre de 2013, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 12.4% 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 su residencia en Panama.

Al mes de agosto del año 2013 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un crecimiento promedio del 7.28%, lo cual indica que el crecimiento de la economía continua siendo muy positivo. El índice de precios al consumidor se redujo al 3.9% al mes de septiembre, lo cual refleja una disminución en la inflación comparada con el año anterior que era del 5.4%.

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2013 sumaron B/. 32,599,849, reflejando un incremento del 4.5% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 31,209,340. Durante el tercer trimestre del año 2013 los ingresos de las unidades de Vivienda; Alquiler y Venta de Equipos; Alquiler de Locales Comerciales; y Alquiler de la Zona Procesadora, aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos por Servicios de los Hoteles; las Ventas de los Restaurantes; y los Ingresos por Intereses en Financiamientos, se redujeron durante el tercer trimestre de 2013 al compararlos con los del anterior.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2013 sumaron B/. 3,729,008, muy similares a las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios del trimestre

anterior, que sumaron B/. 3,727,598. Es importante destacar que las utilidades netas por B/. 5,195,178, que se reflejan en el segundo trimestre, incluyen una utilidad no recurrente de B/. 1,467,580 por la venta de un terreno.

Durante el tercer 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 la Zona Procesadora; Locales Comerciales; Financiamientos; y los Restaurantes. Las unidades de Hoteles y Equipos reflejaron pérdidas durante el tercer trimestre.

Durante el tercer trimestre del año 2013 las utilidades netas consolidadas representaron el 11.44% de los ingresos totales, reflejando una leve disminución sobre la del trimestre anterior, que fue del 11.95%, luego de eliminada la ganancia extraordinaria por la venta de un terreno. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos, y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al trimestre del año 2013 ascendieron a B/.21,549,659, lo cual representó un aumento de 16.58%, al compararlas con las del segundo trimestre, que sumaron B/. 18,485,492. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas.

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

La venta de viviendas representó el 66.1% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2013 ascendieron a B/.3,843,350, lo cual representó un incremento del 7.86% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,563,399. El margen de utilidad neta durante el tercer trimestre fue del 17.83%, un poco menor al margen del trimestre anterior que era de 19.29%. Estas variaciones en los márgenes reflejan la composición de los valores de las viviendas que se venden durante el trimestre. En el caso de las viviendas más económicas los márgenes de utilidad son más bajos.

Durante el tercer trimestre del año 2013 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.3,843,350) fue mayor que el total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.3,729,008). Esta situación obedece a que las ganancias consolidadas del tercer trimestre resultaron afectadas por las pérdidas registradas en las unidades de Hoteles y Equipos.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al tercer trimestre del año 2013, ascendieron a la suma de B/. 4,472,830, lo cual representó una leve reducción del 0.42% al compararlos con los del segundo trimestre, que sumaron B/. 4,491,621. Actualmente

contamos con siete restaurantes "Friday's" y un "Rosa Mexicano" operando. Durante el tercer trimestre del año todos los restaurantes Friday's aumentaron sus ingresos sobre los del trimestre anterior, exceptuando los ubicados en el Centro Comercial Multiplaza y el de Amador. La disminución en los ingresos del restaurante de Multiplaza se debe a que se han presentado situaciones de congestión vehicular que ha saturado la disponibilidad de estacionamientos en dicho Centro Comercial, lo cual está afectando la llegada de los clientes. En el caso del restaurante de Amador, estimamos que este restaurante ha sido afectado por la baja en la ocupación del hotel de Amador. Los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano" durante el tercer trimestre del año 2013, fueron muy similares a los del trimestre anterior.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 13.72% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

Durante el tercer trimestre del año 2013 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 69,529, lo cual representó una disminución del 9.11% al compararlo con las ganancias del trimestre anterior que fueron de B/. 76,498.

La rentabilidad de nuestros restaurantes Friday's ha sido afectada negativamente por incrementos en los costos laborales, resultado de la rotación del personal debido a la gran demanda laboral existente en el mercado. Esta situación nos obliga a contratar al personal que tenemos disponible para trabajar sobretiempo, lo cual nos incrementa el costo laboral. Además, la franquicia ha implementado un programa para ser más estrictos en el control de la seguridad de los alimentos, lo cual ha requerido la actualización de algunos equipos y programas de mantenimiento adicionales.

Durante el tercer trimestre del año 2013, todos nuestros restaurantes "Friday's" tuvieron ganancias, menos el de David. En el caso del restaurante "Rosa Mexicano" se reflejaron pérdidas durante el tercer trimestre, similares a las del trimestre anterior.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 1.86% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 1.55% de sus ingresos durante el tercer trimestre, levemente inferior al trimestre anterior que fue de 1.7%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2013, fueron de B/. 1,988,855, lo cual representó una disminución del 5.07% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 2,095,019. Los ingresos de la actividad hotelera se han continuado afectados debido a que el volumen de nuevos visitantes que están llegando al país, no son suficientes para ocupar la cantidad de cuartos disponibles que hay en el mercado, lo cual ha resultado en una baja en la ocupación hotelera y una reducción en las tarifas.

La ocupación promedio de nuestro Hotel, ubicado en Amador, fue de 49% durante el tercer trimestre del 2013, reflejando una disminución del 9% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 58%. Sin embargo, es conveniente mencionar que en el Hotel de Amador tenemos algunas habitaciones que todavía no están disponibles para alquilar, ubicadas en el nuevo anexo que se terminó el año pasado. Para el primer trimestre teníamos 76 habitaciones fuera de servicio, 54 para el segundo, y para el tercer trimestre la cifra se redujo a 32 habitaciones. La cantidad de habitaciones que tenemos disponibles afecta el porcentaje de ocupación. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el tercer trimestre fue de 75%, reflejando una disminución del 2% sobre la del trimestre anterior, que fue del 77%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación del tercer trimestre fue del 46%, reflejando un incremento del 16% sobre la del trimestre anterior que fue del 30%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística. Los ingresos del tercer trimestre también fueron afectados debido a que las tarifas promedio de nuestros hoteles se han mantenido bajas 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 6.10% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/. 527,011 durante el tercer trimestre del año 2013, lo cual representó un incremento del 3.74% sobre la pérdida del trimestre anterior, que fue de B/. 508,011. Esta situación refleja la disminución en la ocupación, y la reducción de las tarifas, que se han estado dando en el mercado hotelero resultado de la saturación en la oferta de cuartos existente.

Durante el segundo trimestre del año 2013 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 26.5%, mientras que durante el trimestre anterior el margen negativo fue del 24.25%.

#### **EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2013 sumaron B/3,282,112, muy similares a los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,271,997. Durante el tercer trimestre del año 2013, el 33.54% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 54.98% correspondió a Venta de Equipos; el 7.87% fueron Ventas de Repuestos; y el 3.61 % fueron por Otros Servicios. A partir del mes de junio dejamos de representar los equipos de la marca JCB, y para reemplazar la venta de palas, se obtuvo la representación de SANY que son equipos muy competitivos fabricados en China. Para mejorar la eficiencia en la venta de nuestros equipos y servicios de alquileres se reestructuró la organización siguiendo las recomendaciones de los consultores Baker Tilly, quienes nos han estado asesorando en la reestructuración de la unidad de Equipos.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 10.07% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

Durante el tercer trimestre del año 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 73,723, mientras que el trimestre anterior reflejamos una ganancia de B/. 111,535. Los resultados del tercer trimestre fueron afectados negativamente por un fraude que se detectó en nuestro sistema, el cual fue denunciado ante las autoridades competentes para su investigación. Las pérdidas detectadas por este hecho ascendieron a la suma de B/. 263,440.98, de las cuales recuperaremos de nuestro seguro de fidelidad la suma B/. 168,903.86. La diferencia no recuperada hasta el momento, por B/. 94,537.12, se refleja como un costo en el tercer trimestre.

Durante el tercer trimestre la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto del 2.25%, mientras que en el trimestre anterior el margen fue positivo y representó el 3.41% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2013 fueron de B/. 380,034, lo cual representó una disminución del 10.58% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 424,985. 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. Durante el tercer trimestre el volumen de préstamos hipotecarios se redujo. Además, durante el segundo trimestre se reflejaron ingresos por B/. 21,000, correspondientes a créditos fiscales de nuestra cartera de préstamos hipotecarios con intereses preferenciales, los cuales se registran al momento de ser aprobados por las autoridades correspondientes. Durante el tercer trimestre no se registraron ingresos por créditos fiscales.

Al 30 de septiembre de 2013 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 15,367,631, lo cual representó una leve disminución del 0.29% sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 15,412,240. Al finalizar el tercer trimestre el 57.66% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 40.85% a hipotecas, y el 1.49% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera era del 5.24% al 30 de septiembre.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.17% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

Durante el tercer trimestre del año 2013 la actividad de financiamientos reflejo una utilidad de B/. 108,122, lo cual representó una disminución del 54.6% sobre la del trimestre anterior que fue de B/. 238,176. Es conveniente indicar que las utilidades del segundo trimestre incluían las ganancias obtenidas por la venta de valores que manteníamos en cartera, las cuales sumaron B/. 126,872. Es política de la financiera invertir sus excedentes de liquidez en valores locales, a fin de mejorar el rendimiento de sus depósitos a plazo. Si no consideramos las ganancias resultado de la ventas de los valores, las utilidades netas de la actividad de financiamientos se han mantenido estables durante los últimos cuatro trimestres.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2013, representaron el 2.9% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 28.45% de sus ingresos durante el tercer trimestre del año 2013, inferiores al trimestre anterior que fue del 56.04%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2013 sumaron B/. 343,671, lo cual representó un incremento del 3.38% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/. 332,424. 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. El 21 de septiembre de 2013 se reportó un incendio en la galera número 2, de PANEXPORT que ocupaba la empresa Consorcio Licorero Nacional. El fuego consumió la totalidad de la galera que fue declarada pérdida total. Se está tramitando con nuestra Aseguradora los reclamos correspondientes por las pérdidas de la galera, que se estiman en alrededor B/. 700,000, y el lucro cesante por la pérdida de los alquileres. Actualmente contamos con 16 galeras construidas, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 19 empresas. Al 30 de septiembre 2013 manteníamos una ocupación del 93% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.05% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

La utilidad neta realizada durante el tercer trimestre del año 2013 fue de B/. 191,454, lo cual representó un incremento del 3.93% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó B/. 184,215. Los costos de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los gastos de mantenimiento, reparaciones, y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 5.13% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 55.71% de sus ingresos durante el tercer trimestre, muy similares al trimestre anterior que representaron el 55.42%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2013 sumaron B/. 471,527, lo cual representó un incremento del 1.83% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/. 463,049. 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 septiembre de 2013, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.6%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.45% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al tercer trimestre del año 2013 fue de B/. 129,654, muy similar a la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 129,130. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 3.48% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2013. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 27.5% de sus ingresos durante el tercer trimestre, muy similar al trimestre anterior que fue de 27.89%.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
Ventas de Viviendas	21,549,659.	18,485,492.	17,315,132.	20,301,926.
Ventas de Restaurantes	4,472,830.	4,491,621.	4,443,396.	4,164,892.
Alquiler y Venta de Equipos	3,282,112.	3,271,997.	3,244,639.	3,200,822.
Servicios de Hoteles	1,988,855.	2,095,019.	2,904,658.	2,062,146.
Alquiler de Locales Comerciales	471,527.	463,049.	442,489.	436,163.
Alquiler de Zona Procesadora	343,671.	332,424.	292,088.	294,964.
Intereses en Financiamientos	380,034.	424,985.	385,409.	392,260.

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
Viviendas	3,843,350.	3,563,399.	2,728,320.	4,054,973.
Restaurantes	69,529.	76,498.	80,952.	(357,573)
Equipos	(73,723)	111,535.	5,390.	111,151.
Hoteles	(527,011)	(508,011)	218,393.	(74,612)
Locales Comerciales	129,654.	129,130.	124,930.	116,687.
Zona Procesadora	191,454.	184,215.	146,598.	161,435.
Financiamientos	108,122.	238,176.	115,256.	104,258.

#### 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/. 28.50	B/. 146,148,598.
-------------------------	------------	-----------	------------------

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 septiembre de 2013 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 1,516,156. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.
- (2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 30 de septiembre de 2013 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,561,469.
- (3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 30 de septiembre de 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 septiembre 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 septiembre de 2013 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 15,400,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 30 de septiembre de 2013 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 20,304,375.
- (7) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 30 de septiembre de 2013 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 22,071,000.
- (8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 30 de septiembre de 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 12,450,000.
- (9) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones

en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 30 de septiembre de 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; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 30 de septiembre de 2013 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
Total de Ingresos	32,599,849.	31,209,340.	29,104,990.	31,117,734.
Ventas totales.	31,293,456.	28,344,129.	27,907,825.	29,750,401.
Margen operativo.	11.44%	11.95%	11.75%	13.12%
Gastos Generales y Administrativos.	7,108,943.	6,439,715.	6,205,815.	5,998,394.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	4,653,096.	(1)5,192,137.	3,843,259.	4,070,423.
Utilidad o pérdida neta Acciones Emitidas y en circulación.	3,729,008.	(1)5,195,178.	3,419,770.	4,083,031.
Utilidad o Pérdida por Acción.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.
Depreciación y Amortización	B/. 0.73	(1) B/. 1.01	B/. 0.67	B/. 0.80
Notas:	2,042,906.	2,020,025.	2,005,100.	1,836,386.

(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	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
Activo Circulante.	95,532,343.	88,879,486.	89,714,306.	96,900,181.
Activos Totales.	301,627,520.	298,761,867.	297,626,614.	299,728,494.
Pasivo Circulante.	67,207,807.	67,864,790.	73,490,100.	84,905,750.
Deuda a Largo Plazo.	67,153,481.	69,666,434.	68,613,129.	61,175,372.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	106,834,143.	104,232,558.	100,171,007.	96,956,393.
Patrimonio Total.	155,941,911	153,340,097.	149,278,264.	146,062,625.

RAZONES FINANCIERAS	30/09/13	30/06/13	31/03/13	31/12/12
Dividendo/ Acción.	B/. 0.22	B/. 0.22	B/. 0.20	B/. 0.20
Deuda total/ Patrimonio.	0.93	0.95	0.99	1.05
Capital de Trabajo.	28,324,536.	21,014,696.	16,224,206.	11,994,431.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	5.05	5.03	4.14	4.52

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

#### INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

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

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 55, de 25 de Agosto de 2009, el Gobierno Nacional creó el "Fondo Solidario de Vivienda", por medio del cual se otorga un subsidio de B/. 5,000 para abonar al pago de una vivienda con precio de hasta B/. 30,000. Para aplicar para este subsidio el comprador no puede ser propietario de una vivienda y su ingreso familiar no puede ser mayor de B/. 800 mensuales. Además, la vivienda debe ser nueva y cumplir con las especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Con fecha 14 de marzo de 2011 se emitió el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse del Fondo Solidario de Vivienda. Además, se eleva hasta B/. 1,000 el máximo de los ingresos mensuales para que las familias se beneficien del subsidio, y

se definieron las características que deben tener las viviendas para que apliquen para el programa.

Según la Reforma Fiscal aprobada por la Ley No. 8, del 15 de marzo de 2010, se mantuvieron vigentes los incentivos para el desarrollo de actividades turísticas otorgados por la ley 8 del 14 de junio de 1994 y las resoluciones de gabinete #251, del 27 de noviembre de 1996, modificada por la resolución #34 de 28 de abril de 2004. Nuestros hoteles están amparados bajo esta ley y las mencionadas resoluciones. En el caso del hotel de Amador, que inició operaciones en el año 2001 y del Hotel en Bocas del Toro que inició operaciones en el año 2008, están exonerados por 15 años en el pago del impuesto sobre la renta por estar ubicados en una Zona de Desarrollo Turístico.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, están amparadas bajo la ley #25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos y otorga otros beneficios a las empresas que allí se instalen. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrían vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 32 de 5 de abril de 2011, por medio de la cual se establece un régimen especial, integral, y simplificado para el establecimiento y operación de Zonas Francas, se exonera a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades que se distribuyan independientemente de su fuente de origen. En caso de no haber distribución se pagará como impuesto complementario el 2% de las utilidades. Las empresas también estarán sujetas al pago de un impuesto anual correspondiente al 1% del capital de la empresa, con un mínimo de B/. 100.00 y un máximo de B/.50,000.00.

Según la ley 8 de 8 de mayo de 2012 se estableció que en caso de que la actividad de compra venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de sus viviendas. El nombre "TUCASA" era una marca registrada de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y en nuestra opinión confundía a los posibles compradores de viviendas con la marca "SUCASA", que es la que utilizamos para promocionar la venta de nuestras viviendas. Este caso fue fallado en contra nuestra, pues el tribunal consideró que "casa" es un nombre genérico cuyo uso no es exclusivo de ninguna empresa. En la opinión de nuestros abogados la demanda instaurada por el Sr. Harmodio Barrios Dávalos y la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A., por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por la nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema. Sin embargo, hasta finales de septiembre del año 2013 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 554,310.92, 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](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2013.



-----  
Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente