



**UNESA**<sup>®</sup>

Unión Nacional de Empresas

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

FORMULARIO IN-T

**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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:**

Se estima que el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento del 5.6% para el año 2015, lo cual fue menor a lo que se había proyectado originalmente. La demanda ha estado afectada tanto por factores externos como internos, lo cual tuvo su efecto negativo en el desarrollo económico de nuestro país. Resultado de la desaceleración económica internacional y debido a la apreciación del valor del dólar, que encarece el precio de nuestros productos, las exportaciones de bienes se redujeron en 14.3% al 30 de noviembre de 2015. Las exportaciones de servicios se redujeron el 10% al 30 de noviembre, afectadas por las reexportaciones de la Zona Libre de Colón, que disminuyeron en 13.7%. Durante los primeros nueve meses del año 2015 el sector Agropecuario creció en 1.5%; Minas y Canteras en 5.6%; la Construcción en 5.1%; y el sector de Hoteles y Restaurantes aumentó en 3.8%. El monto de las inversiones de capital del Gobierno Nacional se redujo en 31%, al tercer trimestre del año 2015, lo cual afectó la demanda nacional. El motor del crecimiento económico ha sido la inversión privada, tanto de fuente local como extranjera, estimándose que las inversiones del sector privado en la formación bruta de capital fijo aumentaron en 7.5% durante el año 2015. El crecimiento económico del 5.6% en el año 2015, se considera muy positivo al compararlo con lo que ocurre

en el entorno internacional. La tasa de inflación disminuyó del 2.6% en el año 2014 al 0.3% en el 2015; y la tasa de desempleo aumentó del 4.8% al 5.1% durante ese mismo periodo. Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas impulsadas por la inversión privada, sobretodo en el sector energético, logística y minería; y por la reactivación de las inversiones públicas, tales como el desarrollo de la línea 2 del Metro y el proyecto de renovación urbana que se construye en la ciudad de Colón. Se proyecta que el Producto Interno Bruto crecerá en 5.9% en el año 2016; 6.1% en el 2017; y 6.6% para el 2018, lo cual de lograrse, resultaría muy positivo.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.06% al mes de noviembre 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 noviembre de 2015 el monto del ITBMS recaudado por la venta de artículos y servicios, se redujo en 2.5% al compararlo con el año anterior, lo cual es otro indicador que refleja desaceleración en el crecimiento económico.

Como indicamos anteriormente, al mes de noviembre de 2015, la exportación de bienes panameños se había reducido en 14.3%, y las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 13.7%. Se estima que el movimiento de contenedores en los puertos panameños se había incrementado en 1.8% al 31 de diciembre de 2015. El tránsito de buques por el Canal de Panamá aumentó en 2.8%, y los peajes se incrementaron en 4.2%, al 30 de noviembre 2015. La importación de bienes se había reducido en 11.9%, al mes de noviembre 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. Para el año 2015 se estima que las inversiones en Capital Fijo, públicas y privadas, se redujeron 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 (0.3%) en el mes de diciembre de 2015. La tasa de desempleo que se ubicó en 4.8% para finales del 2014, se incrementará levemente al 5.1% durante el año 2015.

El 93.82% de los ingresos del Grupo UNESA para el año 2015 correspondieron 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.

El sector de la Construcción es uno de los más importantes de la economía panameña, representando en el año 2014 el 12.1% del Producto Interno Bruto, y para el 2015 se estima que aumentó al 15.9% del P.I.B. En el año 2015 se estima que 132,729 personas trabajaban en el sector de la Construcción, lo cual representó el 11.4% de la población ocupada en el país.

Además, la Construcción ha tenido un desarrollo muy dinámico del 12.5% durante los últimos 10 años, y para el quinquenio 2009-2014 este crecimiento se incrementó al 19.4%, superior al crecimiento del Producto Interno Bruto

El desarrollo de la construcción refleja el monto de las inversiones que realiza el sector público, en proyectos de infraestructuras y otros; y el sector privado en la construcción de viviendas y proyectos comerciales e industriales.

Vamos a concéntranos en las perspectivas que se presentan para la construcción de viviendas. El valor las viviendas construidas se incrementó en forma importante durante el quinquenio 2004-2008; luego tuvo una caída hasta el año 2011, resultado de la crisis financiera del 2008; y a partir del año 2012 el monto de las construcciones residenciales ha estado aumentando constantemente. Durante el año 2014, el 53.4% del valor de los permisos de construcción aprobados en todo el país correspondían a residencias. Si consideramos los permisos de ocupación aprobados en el área metropolitana, vemos que la mayoría correspondieron a viviendas ubicadas en el distrito de Panamá; seguido por la Chorrera; Arraiján; y San Miguelito. Lo interesante es notar que a partir del 2011 la cantidad de unidades de viviendas construidas en el distrito de Panamá se ha ido reduciendo, mientras que las construidas en el distrito de la Chorrera han aumentado. Durante el año 2014 la mayoría de las viviendas terminadas se ubicaban en el corregimiento de Pacora, seguidos en su orden por los de: Tocumen; Ancón; las Cumbres; San Francisco; Juan Díaz; Pedregal; Chilibre; Ernesto Córdova; Bethania; Calidonia; 24 Diciembre; Rio Abajo; Bella Vista; Parque Lefevre; y Alcalde Diaz. Se estima que al 30 de junio de 2015, el inventario de viviendas disponibles para la venta superaba las 5,000 unidades, mientras que el promedio de ventas anuales era de casi 13,000 unidades

La demanda por viviendas refleja el crecimiento económico del empleo, pero también la disponibilidad de financiamiento y el costo de los intereses. Al mes de julio de 2015 el monto de los nuevos créditos hipotecarios para viviendas otorgados por el sistema bancario, aumentó en 10%.

El sector de la construcción se beneficiará con la implementación del plan de inversiones proyectado por el gobierno nacional para los años 2015-2019. Dicho plan incluye el programa de Renovación Urbana de Colón, mediante el cual se invertirán B/. 569 millones para la construcción de cinco mil viviendas y la reparación de algunos edificios históricos.

El grueso de la demanda por viviendas se ubican en los rangos beneficiados por el subsidio de los intereses preferenciales, De acuerdo a los resultados obtenidos en la feria de Expo Habitat del año 2015 el 23% de las personas buscaban viviendas con precios de hasta B/. 40,000; el 35% entre B/. 41,000 a B/. 80,000; el 22% con valores entre B/. 81,000 a B/. 100,000; el 10% entre B/. 101,000 y B/. 120,000; y el 9% con precios mayores a los B/. 121,000. El 49% de los proyectos que se ofrecían estaban ubicados en Panamá Centro; el 27% en Panamá Oeste; el 9% en Panamá Este; el 8% en Penonomé; el 5% en Panamá Norte; y el 2% en otros sectores. El 48% de los proyectos que se ofrecían en Expo Habitat 2015 eran apartamentos; el 27% correspondían a viviendas individuales; el 5% eran Duplex, y el resto se distribuía entre proyectos de playa, campo, y comerciales.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de diciembre de 2015 sumaron B/. 1,455.4 millones, lo cual representó un aumento de 11.5% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 30 de noviembre de 2015 la producción acumulada de concreto fue de 1,348,758 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 36.4%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre de 2015 se habían producido 1,779.5 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 6.5% 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 30 de noviembre de 2015, el total de los saldos de los préstamos otorgados por el sistema bancario nacional aumentaron en 12%, y el total de los depósitos internos se incrementaron en 4.7%, al compararlos con igual período del año anterior, lo cual refleja el dinamismo de la economía.

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, tuvo un crecimiento del 3.8% al 30 de septiembre del año 2015, representando el 12.6% del producto interno bruto.

El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando durante los últimos años. Al 30 de noviembre de 2015 habían entrado al país 2,146,900 visitantes, representando un incremento del 12%, sobre igual periodo del año anterior, y el gasto turístico a diciembre ascendió a B/. 4,171,141,000, reflejando un aumento del 12.2% sobre lo gastado el año anterior. Pero a pesar de que la actividad turística se ha mantenido creciendo, la rentabilidad de los hoteles ha continuado deteriorándose resultado de la gran cantidad de habitaciones disponibles en el mercado, lo cual afecta los niveles de ocupación y las tarifas que se cobran a los huéspedes. Los gastos fijos de los hoteles son altos, lo cual justifica la política de reducción de las tarifas con el fin de mantener los niveles de ocupación

La ocupación hotelera, que era del 66.2% en el año 2011, se redujo 49.9% en septiembre del 2015, resultado del incremento en la cantidad de habitaciones disponibles. En el 2011 había 21,067 habitaciones disponibles, cantidad que aumentó a 24,975 para el año 2014, debido a la gran cantidad de nuevos hoteles que se han estado construyendo. Para mantener sus niveles de ocupación los hoteles han estado reduciendo sus tarifas.

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 entre el 7% y el 10% de los visitantes que llegan al país se están quedando en lugares no autorizados para ofrecer hospedaje. De las 24,975 habitaciones que tenía registrada la Autoridad de Turismo de Panamá a finales de 2014, 15,000 están en la ciudad de Panamá. Entre los años de 2009 al 2014 se añadieron más de 4,000 habitaciones en la Provincia de Panamá, 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.

La sobreoferta de habitaciones existente en la ciudad capital ha obligado a la mayoría de los hoteles a reducir drásticamente las tarifas que cobran a sus huéspedes, lo cual afecta negativamente su rentabilidad. Se estima que la tarifa promedio de los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá se ha reducido en más del 40%.

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. La propuesta se enfoca en desarrollar una estrategia de promoción basada en cinco ejes; turismo de compras; naturaleza; cuidado; playas; y cultura. 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 "Next Stop Panamá", con apoyo de COPA y del sector privado; y se intensifique la campaña de promoción turística a nivel internacional.

Al mes de diciembre del año 2015 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 3.8%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se disminuyó en 13.5%. 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 cuarto trimestre del año 2015 sumaron B/. 39,182,461, lo cual representó un incremento de 29.3% al compararlos con los del trimestre anterior, que



ascendieron a B/. 30,303,077. 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 cuarto trimestre del año 2015 los ingresos de las unidades de Vivienda; Restaurantes; Hoteles; Locales Comerciales; y Financiamientos, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Alquiler y Venta de Equipos, y los de la 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 cuarto trimestre del año 2015 sumaron B/. 7,979,714, el doble de las del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 3,982,062. La razón por la cual las utilidades del cuarto trimestre aumentaron en un porcentaje mucho mayor a los ingresos, se debe a que reflejan la rentabilidad de la actividad de venta de viviendas. Los costos de la unidad de venta de viviendas son relativamente fijos, por lo que el incremento en los ingresos mejora los índices de rentabilidad de la operación.

Durante el cuarto 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 los Restaurantes; Zona Procesadora; Financiamientos; y Locales Comerciales. Las unidades de Hoteles y la de Alquiler y Venta de Equipos, reflejaron pérdidas durante el cuarto trimestre del año 2015.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 20.37% de los ingresos totales, superior al trimestre anterior que fue de 13.14%, lo cual refleja el incremento en la rentabilidad por la venta de viviendas.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2015 ascendieron a B/.27,425,401, lo cual representó un incremento de 29.34% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.21,204,037. 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. Este ciclo puede variar en la medida que se afecte la construcción y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos y actas requeridos por las instituciones oficiales nacionales y municipales. 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.

La venta de viviendas representó el 69.99% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2015 ascendieron a B/.6,645,511 lo cual representó un incremento de 67.17% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,975,243. En la medida que aumentan los ingresos de las viviendas los márgenes de utilidad de esta actividad se incrementan, resultado de que los gastos no aumentan en la misma proporción.

El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre del año 2015 fue de 24.23%, superior al del trimestre anterior que era de 18.75%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la composición de los valores de las viviendas que se venden en el trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.6,645,511) representó el 83.28% del total de las utilidades del Grupo UNESA

(B/.7,979,714), 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 cuarto trimestre del año 2015, ascendieron a la suma de B/.4,626,334, lo cual representó un incremento de 7.71% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.4,295,022. Tradicionalmente los ingresos de los restaurantes aumentan durante el último trimestre del año, debido a las celebraciones que se celebran en el mes de diciembre, tales como; día de la madre y navidad. Durante el cuarto trimestre los ingresos de todos los restaurantes aumentaron comparativamente con el trimestre anterior.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.81% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/.430,391 lo cual representó un incremento de 150% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/.172,350. Las utilidades del cuarto trimestre reflejan un ajuste que se hizo en el Impuesto Sobre la Renta retenido, lo cual beneficio los resultados de ese trimestre.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 5.4% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 9.3% de sus ingresos durante el cuarto trimestre, superior a los del trimestre anterior que fue del 4.01%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2015 fueron de B/.2,333,763, lo cual representó un incremento del 3.19%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.2,261,581. Los ingresos de los hoteles se han afectado debido a la sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de nuevos cuartos por los 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 69% durante el cuarto trimestre del 2015, igual a la del trimestre anterior. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el cuarto trimestre también fue del 69%, reflejando una disminución de 3% sobre la del trimestre anterior que fue del 72%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el cuarto trimestre fue del 42%, reflejando un incremento de 1% sobre la del trimestre anterior que fue del 41%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera también se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 5.96% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

La actividad hotelera reflejó una pérdida de B/.544,945 durante el cuarto trimestre del año 2015, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 394,986. Las pérdidas registradas son el resultado de la baja ocupación, y por la reducción de las tarifas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 6.83 % de las utilidades netas del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 23.35%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 17.46%.

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

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2015 sumaron B/. 2,216,711, lo cual reflejó una disminución de 7.34%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,392,432. Durante el cuarto trimestre de 2015 los ingresos por Alquileres de Equipos; la Venta Equipos y de Repuestos, disminuyeron. Esta situación refleja principalmente la contracción que se observa en la demanda, resultado de la reducción del programa de construcción de infraestructuras públicas, y por la desaceleración económica que está afectando la construcción. En la medida que el Gobierno adelante la ejecución de su programa de inversiones públicas esperamos que la venta y alquiler de nuestros equipos se incrementen. El Gobierno Nacional dio la orden de proceder para la construcción de la línea 2 del Metro, lo cual proyectamos tendrá un efecto positivo en nuestros ingresos por venta y alquiler de equipos. Además, la venta de nuestros equipos se afectó debido a que el fabricante de los camiones de la marca “Renault”, que representábamos, decidió, por razones de estrategia comercial, retirarse del mercado panameño para concentrarse en promover la venta de sus camiones “Volvo”.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 el 35.39% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 54.49% correspondió a la Venta de Equipos; el 7.53% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.59% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 5.66% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 420,362, lo cual representó una reducción de 24.20% sobre la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 554,571. Durante el cuarto trimestre se logró el cobro de algunas cuentas malas, lo cual redujo la pérdida de ese trimestre.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 5.27% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre de 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 18.96%, inferior al trimestre anterior que representó el 23.18% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el cuarto trimestre del año 2015 fueron de B/.408,273, muy similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 401,545. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 31 de diciembre de 2015 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/.16,379,720, lo cual representó una disminución de 1.14% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/.16,569,561. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de los que se cancelan. En el último trimestre las cancelaciones superaron a los nuevos préstamos otorgados. Generalmente los clientes que cancelan sus préstamos anticipadamente, lo hacen refinanciándose con otra institución financiera. La competencia en el sector financiero produce esta situación.

Al finalizar el cuarto trimestre del año 2015, el 54.3% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 45.61% a hipotecas; y el 0.09% eran préstamos comerciales. Durante los últimos 12 meses la cartera total de los préstamos por cobrar aumentó en 5%, impulsado por el crecimiento de la cartera hipotecaria que se incrementó en 13% durante ese periodo. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.30%, al 31 de diciembre de 2015.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.04% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

Durante el cuarto trimestre del año 2015 la actividad de financiamientos reflejó una utilidad de B/.221,150, un incremento de 46.67% sobre la del trimestre anterior, que fue de B/.150,778. El incremento en la utilidad del cuarto trimestre se debió a un ajuste que se hizo en el impuesto sobre la renta que debíamos pagar, y que resultó ser menor a lo que se habían estimado en los trimestres anteriores.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al cuarto trimestre del año 2015, representaron el 2.77 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 54.17% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2015, superior al trimestre anterior que fue del 37.55%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al cuarto trimestre del año 2015 sumaron B/. 415,964, lo cual refleja una disminución de 7.39% al compararlos con los del trimestre anterior, que fueron de B/.449,200. 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. A partir del tercer trimestre de 2015 los ingresos se incrementaron por el alquiler de la nueva galera que se construyó en reemplazo de una que se incendió el año pasado, donde se ubicaba un Consorcio Licorero. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,443 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 22 empresas. Al 31 de diciembre 2015 manteníamos una ocupación del 98% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.06%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

La utilidad neta realizada durante el cuarto trimestre del año 2015 fue de B/. 241,304, lo que representó una disminución del 14.14%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 281.057. 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 3.02% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2015. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 58.01% de sus ingresos del cuarto trimestre, menores a las del trimestre anterior que fueron del 62.57%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2015 sumaron B/.549,646, lo cual representó un incremento de 2.45% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/.536,491. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 31 de diciembre de 2015 contábamos con 9 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 21,831 metros cuadrados, y cerramos el trimestre con una ocupación del 98%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.4% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al cuarto trimestre del año 2015 fue de B/. 181,995, lo cual representó un incremento de 42.07% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.128,070. 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 2.28% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2015. Las utilidades



netas de los Centros Comerciales representaron el 33.10% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2015, mayores al trimestre anterior que fueron del 23.87%.

<b>INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:</b>				
<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>31/12/15</b>	<b>30/09/15</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>
Ventas de Viviendas	27,425,401	21,204,037	23,311,318	21,677,808
Ventas de Restaurantes	4,626,334	4,295,022	4,154,876	4,027,609
Alquiler y Venta de Equipos	2,216,711	2,392,432	3,035,945	3,330,500
Servicios de Hoteles	2,333,763	2,261,581	1,986,899	2,882,278
Alquiler de Locales Comerciales	549,646	536,491	516,186	534,393
Alquiler de Zona Procesadora	415,964	449,200	364,257	388,385
Intereses en Financiamientos	408,273	401,545	399,349	391,013

<b>UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:</b>				
<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>31/12/15</b>	<b>30/09/15</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>
Viviendas	6,645,511	3,975,243	5,572,709	4,944,045
Restaurantes	430,391	172,350	137,951	202,528
Equipos	(420,362)	(554,571)	(286,694)	(127,147)
Hoteles	(544,945)	(394,986)	(643,999)	7,698
Locales Comerciales	181,955	128,070	162,709	133,198
Zona Procesadora	241,304	281,057	196,005	231,801
Financiamientos	221,150	150,778	144,380	67,699

#### **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/. 32.10	B/. 164,671,042.
Acciones comunes Tipo B	211,024.	B/. 29.50	B/. 6,225,208.

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: 250,000.

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	Programa Rotativo	US\$ 12,000,000.	B. V. P.
(2) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$ 10,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$ 5,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$ 17,000,000.	*****
(5) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$ 40,000,000.	B. V. P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$ 25,000,000.	B. V. P.
(7) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$ 20,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	16 de febrero de 2023	US\$ 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$ 45,000,000.	B. V. P.

- (1) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2015 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,014,266.
- (2) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses; y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2015 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,853,000.
- (3) 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 refinar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de diciembre de 2015 no teníamos VCN's emitidos.
- (4) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los

términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2015 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 7,545,000.

- (5) 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 31 de diciembre de 2015 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 12,994,800
- (6) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2015 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 16,358,000.
- (7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de diciembre de 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,911,946.
- (8) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel

Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 8,055,556.

(9) 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 31 de diciembre de 2015 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,500,000.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/15	30/09/15	30/06/15	31/03/15
Total de Ingresos	39,182,461	30,303,077	33,711,299	33,301,629
Ventas totales.	36,612,707	30,156,543	32,489,038	31,918,195
Margen operativo.	20.37%	13.81%	16.55%	17.65%
Gastos Generales y Administrativos.	7,349,342	7,221,991	6,664,664	6,744,344
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	8,398,079	4,514,482	6,154,758	6,224,971
Utilidad o pérdida neta	7,979,714	3,982,062	5,579,945	5,877,580
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,393,408	5,337,828	5,329,939	5,270,871
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 1.46	B/. 0.75	B/. 1.05	B/. 1.12
Depreciación y Amortización	2,290,550	2,366,499	2,311,676	2,339,214
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>31/12/15</b>	<b>30/09/15</b>	<b>30/06/15</b>	<b>31/03/15</b>
Activo Circulante.	106,182,732	100,947,787	106,027,578	105,220,542
Activos Totales.	351,910,829	344,790,176	344,909,045	333,950,607
Pasivo Circulante.	72,200,547	64,638,135	71,252,731	66,031,784
Deuda a Largo Plazo.	76,287,010	74,130,470	70,723,702	71,148,252
Capital Pagado.	18,820,082	18,727,599	18,494,874	16,817,343
Utilidades Retenidas.	143,655,904	138,032,643	136,547,705	132,410,734
Patrimonio Total.	198,773,954	193,057,609	191,339,519	185,524,906



RAZONES FINANCIERAS	31/12/15	30/09/15	30/06/15	31/03/15
Dividendo/ Acción.	B/. 0.44	B/. 0.44	B/. 0.27	B/. 0.25
Deuda total/ Patrimonio.	0.77	0.79	0.80	0.80
Capital de Trabajo.	33,982,185	36,309,652	34,778,847	39,188,758
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	9.08	8.18	8.63	8.16

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 exoneran a las empresas establecidas dentro de las Zonas Francas del pago de impuestos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales. Se exceptúa el pago del impuesto de dividendos del 5% sobre las utilidades que se distribuyan independientemente de su fuente de origen. En caso de no haber distribución se pagará como impuesto complementario el 2% de las utilidades. Las empresas también estarán sujetas al pago de un impuesto anual correspondiente al 1% del capital de la empresa, con un mínimo de B/. 100.00 y un máximo de B/.50,000.00.

Según la ley 8 de 8 de mayo de 2012 se estableció que en caso de que la actividad de compra venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; en el caso de viviendas con valores mayores a los B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En el caso de la venta de locales comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas sólo 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 2015 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 1,001,816.69, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.287,649.04, desistiremos del proceso legal.

**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 28 DE FEBREO DE 2016.**



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