



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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2016

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

WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. 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 5.8% durante 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. El sector Construcción continuó siendo uno de los más dinámicos durante el año 2015, reflejando un crecimiento estimado de 6.8%. La actividad de Transporte, Almacenamiento, y Telecomunicaciones se incrementó en 4.9%, impulsada por las operaciones del sistema portuario, que aumentó en 6.1%; las operaciones del canal en 7.5%; y las telecomunicaciones crecieron en 8.3%. Las actividades Inmobiliarias reflejaron un crecimiento de 6.1% para el 2015, impulsadas por la construcción de edificaciones residenciales. El Comercio al por mayor y al por menor aumentó en 4.9% impulsado por las ventas locales, aunque las actividades de la Zona Libre de Colón continuaron contrayéndose. La Intermediación Financiera creció en 9.7% durante el año 2015, reflejando el buen desempeño del Centro Bancario Internacional, y las operaciones de los seguros, que crecieron en 6.6%. Las actividades de Hoteles y Restaurantes aumentaron en 3.1%; y el sector Industrial disminuyó en 2.8% durante el año 2015. A

Para el año 2016 se proyecta que la economía mundial mantendrá bajos niveles de crecimiento, lo cual afectará nuestras exportaciones de bienes y servicios. La recuperación de las economías avanzadas será más lenta de lo esperado, existiendo el riesgo de deflación. Sin embargo, se espera que el relajamiento de la política monetaria en la Eurozona tenga un efecto positivo en las condiciones macroeconómicas. Se estima que los Estados Unidos, que es nuestro principal mercado de exportación, crecerá en 2.8%; Alemania, que es el segundo, en 1.6%; y China, que es el tercero, tendrá un crecimiento de 6.3% durante el año 2016. Para los países de la Eurozona se proyecta un crecimiento de 1.7%, y para Latinoamérica y el Caribe se estima un crecimiento de solo 0.9% para el 2016. La disminución en el precio del petróleo ha tenido un efecto muy positivo al incrementar la demanda interna de otros productos, lo cual ha beneficiado a la economía. Se proyecta que para el año 2016 el precio del petróleo se mantendrá bajo. Durante el año 2016 se espera el desarrollo de importantes proyectos de inversión privada en los sectores energético; logístico; y de minería. También se espera para el 2016 la construcción de importantes proyectos de infraestructuras públicas, tales como: la línea 2 del Metro; la ampliación a 4 carriles del tramo de la carretera Santiago-David; y la ampliación de las vías en Amador. Sin embargo, es importante mencionar la terminación de las obras de la ampliación del Canal de Panamá, afectará el crecimiento del sector Construcción. Basados en lo indicado anteriormente estimamos que para el año 2016 el consumo público aumentará en 5.1%; el privado en 4.8%; las inversiones en la formación bruta de Capital Fijo del sector privado aumentarán en 4.2%, mientras que la del Sector Público se reducirán en 14%; y las exportaciones disminuirán en 0.3%.

Proyectamos que para el año 2016 el Producto Interno Bruto tendrá un crecimiento de 5.9%; la inflación se mantendrá baja con un aumento de 0.4%; y la tasa de desempleo se ubicará en 5.3%

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento acumulado promedio del 4.20% al mes de febrero de 2016. 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 marzo de 2016 el monto del ITBMS recaudado por la venta de artículos y servicios aumentó en 19.9%, al compararlo con el año anterior, lo cual refleja una tendencia positiva en el crecimiento económico.

Al mes de febrero de 2016, la exportación de bienes panameños se había reducido en 8%. En el caso de los Servicios, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 28.8%; los peajes acumulados del Canal de Panamá aumentaron en 1.2%; el tránsito de buques por el canal disminuyó en 0.5%; y el movimiento de contenedores en los puertos panameños se había reducido en 11.7% al 29 de febrero de 2016.

La importación de bienes se contrajo en 16.4%, al mes de febrero de 2016. El saldo de los depósitos internos del sistema bancario habían aumentado en 4.6%, y el saldo de los préstamos internos se incrementó en 10.6%, al 29 de febrero de 2016.

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 todavía se mantiene bajo. La inflación que había sido del 2.6% para el 2014, se redujo al 0.6% en el mes de marzo de 2016. La tasa de desempleo que se ubicó en 4.8% para finales del 2014, se incrementó levemente al 5.1% durante el año 2015.

El 95.50% de los ingresos del Grupo UNESA del primer trimestre del año 2016 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 dinámicos de la economía panameña, representando en el año 2015 el 16% del Producto Interno Bruto, y para el 2016 se estima que el sector crecerá en 10.5%, manteniendo su participación en 16.75% del PIB proyectado.

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. Para el año 2016 se proyecta un incremento en la construcción de infraestructuras públicas; una disminución en la construcción de proyectos comerciales; y un incremento en el desarrollo de proyectos de viviendas.

Vamos a concéntranos en las perspectivas que se presentan para la actividad de construcción de viviendas para el año 2016.

Según una encuesta de mercado realizada entre los participantes de la Feria Expo Vivienda, organizada por la Cámara Panameña de la Construcción, el 86% de los asistentes deseaban adquirir una casa mientras que el 12% preferían un apartamento. El resto estaban interesados en una casa de campo. El 45% de los compradores deseaban que su vivienda estuviera ubicada en el sector Oeste del Distrito de Panamá; el 24% en el sector Este; el 9% en el sector Norte; y el 20% la preferían en el centro de la ciudad. El 29% de los compradores buscaban viviendas con valores de hasta B/. 40 mil; el 40% de los asistentes estaban interesados en adquirir viviendas entre los B/. 40 mil y B/. 80 mil; el 23% una casa entre B/. 80 mil a B/. 100 mil; el 6% de los compradores buscaban viviendas entre los B/. 100 mil a B/. 120 mil; y solo al 2% les interesaban residencias más caras.

Existe una demanda muy positiva por viviendas con valores bajos y medios, amparadas bajo la ley de interés preferencial. Se estima que el 98% de los compradores están buscando viviendas con precios de venta inferiores a los B/. 120,000.

La mayor amenaza que tiene el sector construcción se debe a la gran cantidad de trámites, permisos, y aprobaciones, que se requieren de parte de las autoridades públicas para poder iniciar los proyectos y entregar las viviendas. Esta situación atrasa los procesos de construcción, y encarece las viviendas, lo cual pudiera afectar la oferta de casas de bajo costo, que es donde está el grueso de la demanda.

La demanda por viviendas refleja el crecimiento económico del empleo, pero también la disponibilidad de financiamiento y el costo de los intereses. Durante el año 2015 el monto de los nuevos créditos hipotecarios para viviendas otorgados por el sistema bancario, aumentaron en 14.5%. Sin embargo, los préstamos otorgados para la compra de viviendas de interés social, con valores de hasta B/. 40,000, se redujeron en 3.5%. Esta situación refleja que la oferta de viviendas de bajo costo se ha reducido por los incrementos en los costos relacionados con la lentitud de la aprobación de los permisos de construcción requeridos, y el aumento en el valor de los terrenos; mano de obra; y materiales.

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.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de marzo de 2016 sumaron B/. 360.3 millones, lo cual representó una reducción de 14.3% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 29 de febrero de 2016 la producción acumulada de concreto fue de 188,336 metros cúbicos lo cual representó una disminución del 33%, al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de marzo de 2016 se habían producido 413.5 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución de 13.6% 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. /

El sector turismo, que refleja las actividades de hoteles y restaurantes, tuvo un crecimiento del 3.1% durante el año 2015. El número de visitantes que llega al país, y los gastos realizados por ellos, han continuado aumentando durante los últimos años. Al 29 de febrero de 2016 habían entrado al país 448.700 visitantes, representando un incremento del 3.8%, sobre igual periodo del año anterior, y el gasto turístico ascendió a B/. 850,631,000 reflejando un aumento del 5 % 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.

Resultado de los beneficios fiscales que otorgaba la ley 80, del 8 de noviembre del 8 de noviembre de 2012, se aceleró la construcción de nuevos hoteles en la ciudad de Panamá, lo cual incrementó la oferta de cuartos de una manera importante. Paralelamente durante esos años, el porcentaje de incremento del número de turistas que visitan nuestro país, se ha venido reduciendo. Esta situación es el resultado de la desaceleración económica que afecta algunos de nuestros mercados turísticos tradicionales; al incremento de los costos en nuestro país, resultado de la revaluación del dólar; la falta de nuevos productos turísticos para ofrecer a los visitantes, como el de Foros y Congresos; y por no contar con una campaña de promoción turística de nuestro país a nivel internacional.

Como resultado de la sobreoferta hotelera, y la reducción en el incremento de los turistas que nos visitan, la ocupación hotelera se ha venido reduciendo del 65% que teníamos en el año 2011, al 49% en enero del 2016. Además, esta situación ha provocado una disminución estimada del 30% en la tarifa de los hoteles, lo cual tiene un efecto negativo en la rentabilidad de la operación. Se estima que para llenar las habitaciones disponibles en los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá se requiere duplicar, a 4 millones de personas, el total de los turistas que nos visitan anualmente. Meta difícil de lograr a corto plazo, considerando que en el año 2015 nos visitaron 2,370,100 turistas.

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; ciudad; 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; y se intensifique la campaña de promoción turística a nivel internacional.

Al mes de marzo del año 2016 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 4.5%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se disminuyó en 21%. 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 primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 33,040,389, lo cual representó una disminución de 15.68% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 39,182,461. 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. Generalmente las entregas de viviendas son menores a inicios de año, resultado del desarrollo del ciclo de construcción que durante la estación seca se concentra en realizar los trabajos de movimiento de tierra, y en la construcción de los sistemas de

alcantarillados y calles. A medida que avanza el año se adelantan los trabajos relacionados con la construcción y terminación de las viviendas.

Los ingresos de los Hoteles son mayores durante el primer trimestre, reflejando que estamos en la temporada turística alta. Durante el primer trimestre del año 2016 los ingresos de las unidades de Restaurantes; Hoteles; Zona Procesadora; y los de Alquiler y Venta de Equipos, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Venta de Viviendas; Alquiler de Locales Comerciales; y los Intereses por Financiamientos, 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 primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 6,158,905 lo cual representó una disminución del 22.82% sobre las del trimestre anterior que sumaron B/. 7,979,714.

La razón por la cual las utilidades del primer trimestre de 2016 se redujeron 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 la reducción en los ingresos no afecta los costos en la misma proporción.

Durante el primer trimestre del año 2016 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por de la Zona Procesadora; Restaurantes; Locales Comerciales; Hoteles; y Financiamientos. La unidad de Alquiler y Venta de Equipos, reflejó pérdida en sus operaciones durante el primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 18.64% de los ingresos totales, menor al trimestre anterior que fue de 20.37%. Los márgenes operativos de las diferentes unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos.

VIVIENDAS:

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2016 ascendieron a B/. 22,190,771, lo cual representó una disminución de 19.09% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.27,425,401. 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 durante el primer trimestre de 2016.

La venta de viviendas representó el 67.16% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas, durante el primer trimestre del año 2016, ascendieron a B/.5,197,986, lo cual representó una disminución de 21.78% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 6,645,511. Las utilidades se redujeron debido a la disminución en las entregas de viviendas, y a que el margen de rentabilidad disminuyó debido a la estructura de costos fijos de la actividad. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2016 fue de 23.42%, un poco menor al del trimestre anterior que era de 24.23% 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 entregan en el trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2016 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,197,986) representó el 84.39% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.6,158,905).

RESTAURANTES:

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al primer trimestre del año 2016, ascendieron a la suma de B/.3,961,453 lo cual representó una disminución de 14.37% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/.4,626,334. Tradicionalmente los ingresos de los restaurantes correspondientes al último trimestre del año son más altos debido a las actividades que se realizan en el mes de diciembre, tales como; día de la madre y navidad. Además, durante el primer trimestre del 2016, nuestro restaurante Friday's de el Dorado, estuvo cerrado durante varias semanas por remodelaciones que se efectuaron, lo cual afectó los ingresos de ese periodo.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 11.99% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/.253,417, lo cual representó una disminución de 41.12% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/.430,391. Durante el primer trimestre de 2016 el único restaurante que no reportó utilidades fue el de El Dorado, afectado por los gastos de la remodelación, y el cierre temporal relacionado con la realización de esos trabajos. Para efectos comparativos, debemos mencionar que las utilidades del cuarto trimestre de 2015 reflejaron un ajuste que se hizo en el Impuesto Sobre la Renta retenido, lo cual benefició los resultados de ese trimestre.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 4.11% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 6.4% de sus ingresos durante el primer trimestre, inferior al trimestre anterior que fue del 9.3%.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2016 fueron de B/.3,054,139, lo cual representó un incremento del 30.87%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/.2,333,763. El primer trimestre del año corresponde a la temporada turística alta, y durante ese periodo logramos captar huéspedes interesados en estar cerca del Canal, lo cual incrementó los ingresos del hotel ubicado en Amador. Aparentemente, las noticias relacionadas con la ampliación del Canal de Panamá han generado un interés turístico para los visitantes. Sin embargo, a nivel nacional los ingresos de los hoteles se han afectado debido a la sobre oferta de cuartos que existe en el mercado. La cantidad de cuartos disponibles, resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, supera el volumen de visitantes que están llegando al país. Consecuencia de este excedente de habitaciones, reducimos la tarifa de nuestro hotel ubicado en El Dorado para mejorar la ocupación, lo cual afectó su rentabilidad. Proyectamos que esta situación se mantendrá a corto plazo.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 87% durante el primer trimestre del 2016, un incremento de 18% sobre la del trimestre anterior que fue de 69%. La tarifa promedio para ese periodo fue de B/. 84.50. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre fue del 73%, reflejando un incremento de 4% sobre la del trimestre anterior que fue del 69%. Y la tarifa promedio fue de B/. 71.76 para este trimestre. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre fue del 65%, reflejando un incremento de 23% sobre la del trimestre anterior que fue del 42%. La tarifa promedio de ese hotel durante el primer

trimestre fue de B/. 95.36. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 9.24% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/.138,022 durante el primer trimestre del año 2016, comparado favorablemente con el trimestre anterior que registró una pérdida de B/. 544,945. Las utilidades de los hoteles se afectan por la temporada turística, la ocupación, y las tarifas, lo cual depende de la competencia existente.

Las utilidades de los hoteles representaron el 2.24 % de las utilidades netas del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo neto positivo de 4.52%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo de 23.35%.

ALQUILER Y VENTA DE EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 2,349,066, lo cual reflejó un incremento de 5.97%, al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,216,711.

La demanda por equipos continúa afectada por la reducción del programa de construcción de infraestructuras públicas, y por la desaceleración económica que está afectando la industria de 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 incremente. Como estrategia vamos a impulsar la actividad de alquiler de nuevos equipos, donde vemos mejores oportunidades que en la venta de equipos. Además, continuaremos con nuestro programa de Subastas Públicas de equipos de segunda reconstruidos, lo cual nos ha resultado muy rentable.

Durante el primer trimestre del año 2016 el 32.70% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 56.70% correspondió a la Venta de Equipos; el 9.15% fueron Ventas de Repuestos; y el 1.45% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 7.11% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 316,641, lo cual representó una reducción de 24.67% sobre la registrada durante el trimestre anterior, que fue de B/. 420,362. Durante el primer trimestre de 2016, la única actividad que reflejó utilidades fue la venta de repuestos.

Durante este año estaremos implementando una estrategia de reestructuración de la empresa con miras a reducir los gastos, y que en conjunto con el resto de las acciones que estamos implementando esperamos que resulten positivos para la rentabilidad de la actividad.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 5.14% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre de 2016.

Durante el primer trimestre de 2016 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto de 13.48%, inferior al trimestre anterior que representó el 18.96% de sus ingresos.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2016 fueron de B/.400,078, muy similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 408,273. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 31 de marzo de 2016 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 17,093,269, lo cual representó un incremento de 4.36% sobre el saldo del trimestre anterior, que era de B/.16,379,720. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados y por el monto de los que se cancelan. Generalmente los clientes que cancelan sus préstamos anticipadamente lo hacen refinanciándose con otra institución financiera. La competencia en el sector financiero produce esta situación. Sin embargo, durante el primer trimestre hemos notado una disminución en las cancelaciones de préstamos no vencidos. El crecimiento de la cartera ha sido impulsado por la colocación de nuevos préstamos hipotecarios.

Al finalizar el primer trimestre del año 2016, el 52.18% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 47.75% a hipotecas; y el 0.07% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.67%, al 31 de marzo de 2016.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.21% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2016.

Durante el primer trimestre del año 2016 la actividad de financiamientos reflejó una utilidad de B/.49,390, una disminución de 77.67% sobre la del trimestre anterior, que fue de B/.221,150.

Durante el primer trimestre tuvimos gastos y costos extraordinarios relacionados, con la instalación y promoción, de una nueva sucursal de la Financiera que se abrió en la ciudad de Penonomé. Además, para efectos comparativos, la utilidad del cuarto trimestre de 2015 fue beneficiada por un ajuste que se hizo en el impuesto sobre la renta por pagar, y que resultó ser menor a lo que se había estimado en los trimestres anteriores.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2016, representaron el 0.80 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 12.35% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2016, inferior al trimestre anterior que fue del 54.17%.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 434,156, lo cual refleja un incremento de 4.37% al compararlos con los del trimestre anterior, que fueron de B/.415,964. 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 en el año 2014, donde se ubicaba un Consorcio Licorero. Actualmente contamos con 16 galeras disponibles para alquilar, que representan 21,991 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 22 empresas. Al 31 de marzo de 2016 manteníamos una ocupación del 96% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.31%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2016 fue de B/. 255,117, lo que representó un incremento de 5.72%, al compararla con la del trimestre anterior que sumó B/. 241,304. 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 4.14% de las ganancias totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 58.76% de sus ingresos del primer trimestre, muy similares a las del trimestre anterior que fueron del 58.01%.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2016 sumaron B/. 525,413, lo cual representó una disminución de 4.41% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/.549,646. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 31 de marzo 2016 contábamos locales comerciales con un área disponible para alquilar de 30,667 metros cuadrados, y cerramos el trimestre con una ocupación del 99%. Actualmente se encuentra en su etapa final la construcción del nuevo Centro Comercial Plaza del Lago, con un área disponible para alquilar de 12,438 metros cuadrados, de los cuales teníamos reservados el 58% al 31 marzo de 2016.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.59% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al primer trimestre del año 2016 fue de B/. 166,699, lo cual representó una disminución de 8.38% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/.181,955. 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 2.71% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2016. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 31.73% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2016, inferiores a las del trimestre anterior que fueron del 33.10%.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Ventas de Viviendas	22,190,771	27,425,401	21,204,037	23,311,318
Ventas de Restaurantes	3,961,453	4,626,334	4,295,022	4,154,876
Alquiler y Venta de Equipos	2,349,066	2,216,711	2,392,432	3,035,945
Servicios de Hoteles	3,054,139	2,333,763	2,261,581	1,986,899
Alquiler de Locales Comerciales	525,413	549,646	536,491	516,186
Alquiler de Zona Procesadora	434,156	415,964	449,200	364,257
Intereses en Financiamientos	400,078	408,273	401,545	399,349

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Viviendas	5,197,986	6,645,511	3,975,243	5,572,709
Restaurantes	253,417	430,391	172,350	137,951
Equipos	(316,641)	(420,362)	(554,571)	(286,694)
Hoteles	138,022	(544,945)	(394,986)	(643,999)
Locales Comerciales	166,699	181,955	128,070	162,709
Zona Procesadora	255,117	241,304	281,057	196,005
Financiamientos	49,390	221,150	150,778	144,380

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

ACCIONES

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes Tipo A	5,129,939.	B/. 33.00	B/. 169,287,987.
Acciones comunes Tipo B	217,126.	B/. 29.50	B/. 6,405,217.

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 marzo de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,585,022.
- (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 marzo de 2016 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 refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de marzo de 2016 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 marzo de 2016 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 autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5% revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de los bonos será el 17 de diciembre de 2019 y durante los primeros dos años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se harán abonos a capital trimestralmente. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que actualmente garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de marzo de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 12,182,625
- (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 marzo de 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 15,858,000.
- (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 marzo de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,351,643.

(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 marzo de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7, 777,778.

(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 marzo de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 27,172,414..

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Total de Ingresos	33,040,389	39,182,461	30,303,077	33,711,299
Ventas totales.	31,558,383	36,612,707	30,156,543	32,489,038
Margen operativo.	18.64%	20.37%	13.81%	16.55%
Gastos Generales y Administrativos.	6,870,348	7,349,342	7,221,991	6,664,664
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	6,566,780	8,398,079	4,514,482	6,154,758
Utilidad o pérdida neta	6,158,905	7,979,714	3,982,062	5,579,945
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,399,510	5,393,408	5,337,828	5,329,939
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 1.15	B/. 1.46	B/. 0.75	B/. 1.05

Depreciación y Amortización	2,192,908	2,290,550	2,366,499	2,311,676
-----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

BALANCE GENERAL	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Activo Circulante.	104,663,308	106,182,732	100,947,787	106,027,578
Activos Totales.	356,683,600	351,910,829	344,790,176	344,909,045
Pasivo Circulante.	71,496,849	72,200,547	64,638,135	71,252,731
Deuda a Largo Plazo.	76,454,222	76,287,010	74,130,470	70,723,702
Capital Pagado.	19,000,091	18,820,082	18,727,599	18,494,874
Utilidades Retenidas.	148,366,444	143,655,904	138,032,643	136,547,705
Patrimonio Total.	203,666,551	198,773,954	193,057,609	191,339,519

RAZONES FINANCIERAS	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Dividendo/ Acción.	B/. 0.27	B/. 0.44	B/. 0.44	B/. 0.27
Deuda total/ Patrimonio.	0.75	0.77	0.79	0.80
Capital de Trabajo.	33,166,459	33,982,185	36,309,652	34,778,847
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	9.95	9.08	8.18	8.63

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 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, mediante la cual 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 solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. Este impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa de la propiedad en el registro público y solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

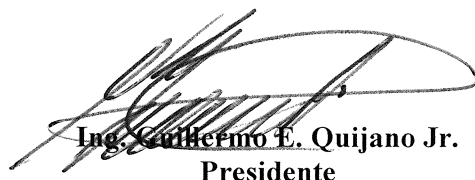
En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000.00 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Developments, S.A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalos, contra nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. por supuestos daños y perjuicios. La demanda reclama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

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del

DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por una nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema. Sin embargo, hasta el mes de diciembre de 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 ADJUNTOS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE
DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 27 DE MAYO DE 2016.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente