



**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
FORMULARIO IN-T  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO 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 y el otro en Amador; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro.

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

**PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:**

Durante el año 2014 la economía panameña tuvo un crecimiento muy positivo del 6.2% en términos reales. Sin embargo, la tendencia de los últimos años refleja que el crecimiento del PIB se ha ido desacelerando, y se proyecta que continuará bajando durante el próximo año. Así tenemos que el Producto Interno Bruto real creció en 10.8% en el 2011; 10.2% en el 2012; 8.4% en el 2013; y 6.2% en el 2014. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) proyecta que la economía panameña tendrá un crecimiento del 6 % para el 2015, el más alto de la región.

Durante el año 2014 todos los sectores económicos crecieron, menos la agricultura. El crecimiento económico durante el año 2014 fue impulsado por las actividades relacionadas con el Sector Externo, tales como los Puertos; el Transporte Aéreo; y los servicios del Canal. A nivel interno el crecimiento fue impulsado por la Construcción, en la medida que se mantuvieron las inversiones en la ejecución de proyectos residenciales; comerciales; y la

ampliación del Canal. Para el año 2015 la economía está afectada por la suspensión de algunas obras de infraestructuras públicas, que están en proceso de revisión, y por la demora del Gobierno en implementar su programa de inversiones públicas aprobado para el próximo quinquenio. Esta situación de paralización de las obras, y la retención de pagos, tiene un efecto multiplicador que afecta la demanda interna.

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) mostró un crecimiento del 4.3% en el mes de febrero de 2015. El crecimiento del IMAE 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 febrero de 2015, la exportación de bienes panameños se había reducido en 13.1%. Sin embargo, las reexportaciones de la Zona Libre de Colon aumentaron en 6.3%. Se estima que el movimiento de contenedores en los puertos panameños se había incrementado en 2.7% al mes de marzo de 2015. La importación de bienes se había reducido en 7.9%, y las recaudaciones del ITBMS disminuyeron en 6.8%, al mes de febrero 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 2014 se estima que las inversiones en Capital Fijo, públicas y privadas, se incrementaron en 4%, y para el 2015 se proyecta una reducción del 2.5%.

El efecto positivo de la desaceleración en el crecimiento económico ha sido que el índice de precios al consumidor se ha estado reduciendo, y que el nivel de desocupación laboral se mantiene bajo. La inflación que había sido del 4% en el año 2013, se redujo al 2.7% para el 2014, y se estima que será entre el 1% y el 2% para el 2015. La tasa de desempleo se ubicó en 4.20% para finales del 2014, el desempleo abierto en 3.21%, y se proyecta que se mantendrá igual para el año 2015.

El 95% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

La actividad de la construcción aumentó en 14.9% durante el año 2014, siendo uno de los motores del crecimiento económico para ese año. Sin embargo, su crecimiento se ha ido desacelerando, debido sobre todo a la reducción de las inversiones del sector público en la medida que se completan la construcción de las infraestructuras públicas programadas y los trabajos de la ampliación del Canal de Panamá. Para el año 2015 se estima que las inversiones del Sector Privado aumentarán, mientras que las del Sector Público continuaran reduciéndose. Según proyecciones del Consejo Nacional de Promotores de Viviendas (Convivienda) sus promotores afiliados proyectan aumentar la venta de viviendas en 24% para el año 2015. La mitad de la demanda se concentra en viviendas con valores inferiores a los B/. 80,000. Los resultados proyectados para el 2015 pueden ser afectados en la medida que persistan los atrasos en la aprobación de planos, actas, y permisos de ocupación por parte de las autoridades correspondientes. Se estima que esta situación mantiene paralizados proyectos por más de mil millones de dólares en inversión, y que de no resolverse pudiera afectar el desarrollo de la actividad de construcción durante el año 2015. La aprobación de permisos de ocupación por parte del Municipio de Panama durante el año 2014 se redujo en 5%, al compararlo con el año anterior.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá acumulados al mes de enero de 2015 sumaron B/. 135.0 millones, lo cual representó un aumento de 63.7% sobre el mismo periodo del año anterior. Al 31 de enero de 2015 la producción acumulada de concreto fue de 141,024

metros cúbicos lo cual representó una disminución del 32.5% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de febrero de 2014 se habían producido 289.6 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando una disminución del 4% 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. Durante el año 2014 entraron 2,137,100 visitantes al país, lo cual representó un incremento del 1.9% sobre el año anterior. Este crecimiento no es suficiente para mejorar la ocupación hotelera, afectada por una sobreoferta de cuartos existente en el mercado, debido a la gran cantidad de hoteles que se han construido durante los últimos cinco años. En el año 2010 había 5.758 habitaciones disponibles en la ciudad de Panamá, cantidad que aumentó a 10,214 cuartos para el año 2014. Por esta razón la ocupación hotelera que era de 67% promedio en el año 2010, se redujo al 56% en el 2014. Para el año 2015 se estima la terminación de cinco nuevos hoteles que incrementarán la oferta de cuartos en 847 habitaciones adicionales. Los hoteles que se proyectan terminar este año son los siguientes: Hotel Las América Golden Tower Panamá con 283 habitaciones; Crown Plaza Panamá Airport con 146 habitaciones; Hotel Ritz Carlton con 226 habitaciones; Antonio Catalán Hotels con 92 habitaciones y el Hotel Ramada Panamá Centro con 100 habitaciones.

El crecimiento de la actividad de Hoteles y Restaurantes, muy ligada al Sector Turístico, tuvo un crecimiento de 2.2% para el año 2014, inferior al año anterior que aumentó en 6.1%. El personal empleado en la actividad de Hoteles y Restaurantes era de 30,853 personas al 31 de diciembre del 2014, lo cual representó una disminución del 1.1% sobre el total del año anterior. Para incrementar el número de visitantes el sector hotelero mantiene reuniones con la Autoridad de Turismo de Panamá, para actualizar la campaña de promoción turística en el extranjero, y además, para incentivar el desarrollo de nuevos productos tales como el ecoturismo; el turismo de playa; y la promoción de congresos y convenciones.

Al mes de febrero de 2015 habían entrado al país 444.0 miles de visitantes, lo cual reflejó un incremento del 7.1% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico se estimó en 616,041 miles de balboas, lo cual representó un incremento del 12.5% sobre esta misma fecha del año anterior.

Al mes de marzo del año 2015 la ocupación en los hoteles de primera se redujo en 5.4%, al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda la ocupación se disminuyó en 8.6%. 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 2015 sumaron B/. 33,301,629, lo cual representó un incremento del 2.54% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 32,477,965. Sin embargo, tradicionalmente los ingresos del primer trimestre son los menores del año. Este año el ciclo se alteró al entregarse durante el primer trimestre viviendas que estaban terminadas y que no pudieron entregarse anteriormente, por demoras en el trámite de las actas y permisos requeridos de las instituciones oficiales. 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 primer trimestre del año 2015 los ingresos de las unidades de Alquiler y Venta de Equipos; Hoteles; Centros Comerciales; y Financiamientos, aumentaron. Los ingresos de las unidades de Viviendas; Restaurantes; y Zona Procesadora, disminuyeron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de la unidad de vivienda, los ingresos corresponden a las casas que fueron entregadas durante el trimestre, las cuales habían sido vendidas con anterioridad.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2015 sumaron B/. 5,877,579, lo cual representó una disminución de 3.36% sobre las del trimestre anterior que ascendieron a B/. 6,081,659.

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

Durante el primer trimestre del año 2015 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 17.65% de los ingresos totales, inferior al trimestre anterior que fue de 18.73%.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2015 ascendieron a B/. 21,677,808, lo cual representó una disminución del 1.63% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.22,037,574. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Durante este año el ciclo de la entrega de las viviendas ha variado con relación a años anteriores, debido a que las autoridades del gobierno han estado actualizando los procedimientos para la aprobación de los permisos y las actas requeridos para la entrega de las viviendas. En nuestro caso estos trámites han retrasado la entrega 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. Por esta razón los ingresos por la entrega de viviendas se han mantenido más estables durante los últimos cuatro trimestres.

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

La venta de viviendas representó el 65.09% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2015.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre del año 2015 ascendieron a B/. 5,362,986, lo cual representó una disminución de 9.56% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 5,929,920.

El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2015 fue de 24.74%, inferior al del trimestre anterior que era de 26.91% El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones y la composición de los valores de las viviendas que se venden en el trimestre.

Durante el primer trimestre del año 2015 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.5,362,986.) representó el 91.24% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.5,877,579.), lo cual refleja que las utilidades consolidadas fueron afectadas negativamente por las pérdidas registradas por la Venta y Alquiler de Equipos durante ese periodo.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al primer trimestre del año 2015, ascendieron a la suma de B/. 4,027,609, lo cual representó una reducción de 10.49% al compararlos con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,499,655. Esta reducción es normal considerando que los ingresos del último trimestre del año se benefician por las celebraciones del día de la madre, navidad y año nuevo.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 12.09% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2015.

Durante el primer trimestre del año 2015 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 202,528, lo cual representa una reducción del 51.15% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 414,578. El costo financiero aumentó durante el primer trimestre, por el pago de los intereses de financiamientos que se cancelaron en marzo. Además, algunos gastos operativos no fluctúan en el mismo porcentaje que los ingresos.

Durante el primer trimestre del año 2015, todos nuestros restaurantes Friday's reflejaron utilidades, menos el ubicado en Amador. La razón de esta situación se debe a que durante el mes de febrero, y aprovechando los Carnavales, se cerró el restaurante por varios días para realizar algunos trabajos de remodelación requeridos por la franquicia, lo cual afectó los resultados. Estos trabajos de remodelación se completaron durante el mes de abril.

Las ganancias de los restaurantes representaron el 3.45% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 5.03% de sus ingresos durante el primer trimestre, inferior los del trimestre anterior que fue de 9.21%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2015 fueron de B/. 2,882,278, lo cual representó un incremento de 23.78% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 2,328,572. El primer trimestre corresponde a la temporada turística alta, lo cual se refleja en los ingresos de los hoteles. Sin embargo, las tarifas de las habitaciones se han mantenido bajas, consecuencia de la sobreoferta de cuartos existente en el mercado. Los ingresos de la actividad hotelera en la ciudad de Panamá continúan muy afectados, debido a que el volumen de visitantes que está llegando al país no es suficiente para ocupar la cantidad de nuevos cuartos que hay disponibles en el mercado. Para mantener los niveles de ocupación, los hoteles han tenido que reducir sus tarifas lo cual afecta negativamente los ingresos y las utilidades.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador fue de 79% durante el primer trimestre del 2015, reflejando un incremento de 11% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 68%. En el hotel ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el primer trimestre fue del 81%, reflejando un incremento del 9% 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 primer trimestre fue del 67%, reflejando un aumento del 9% sobre la del trimestre anterior que fue del 58%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 8.66% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/. 7,698 durante el primer trimestre del año 2015, comparado favorablemente con el trimestre anterior cuando se registró una pérdida de B/. 479,866. Es importante destacar que las utilidades del primer trimestre hubieran sido

mayores si las tarifas que se cobraron hubieran sido más altas, lo cual no fue posible hacer por la competencia resultado del exceso de oferta hotelera existente.

Las utilidades de los hoteles representaron el 0.13 % de las utilidades netas del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015.

Durante el primer trimestre del año 2015 la actividad Hotelera tuvo un margen neto positivo muy reducido del 0.27%, comparado con el trimestre anterior que tuvo un margen negativo 20.61%.

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

A partir del mes de julio del año 2014 las operaciones de los contratistas que desarrollan proyectos para el gobierno se redujeron, mientras se realizaba una revisión de los diferentes contratos y los avances de las obras. Esta realidad tuvo un impacto negativo, tanto en los ingresos como en las utilidades, de nuestra actividad de Alquiler y Venta de Equipos. A pesar de esta situación coyuntural, consideramos que las perspectivas a mediano plazo son positivas, en la medida que se reactiven los proyectos en proceso, y se inicie la construcción de los anunciados por el nuevo gobierno. Sin embargo, y para contrarrestar esta situación nos estamos enfocando en el sector privado, donde se continúan desarrollando proyectos importantes. Además, estamos negociando con las fábricas de los equipos que representamos incrementos en los márgenes operativos, y una extensión en el plazo de los créditos que nos otorgan, lo cual nos mejorará la rentabilidad. También se está ajustando el personal acorde con el volumen de actividad que estamos teniendo en la actualidad. Con las medidas que estamos tomando proyectamos un crecimiento lento, pero positivo, para el resto del año 2015.

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al primer trimestre del año 2015 sumaron B/3,330,500, lo cual reflejó un incremento del 57.64% al compararlos con los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 2,328,572. Durante el primer trimestre de 2015 los ingresos por Alquileres de Equipos, Venta de Repuestos, Venta de Equipos y otros servicios, aumentaron, lo cual refleja una tendencias positiva. Sin embargo, todavía no hemos logrado alcanzar el nivel de Ventas de Equipos requerido para que la actividad sea rentable, por lo que continuamos promoviendo nuestras nuevas líneas de equipos Chinos y Europeos para lograr las metas de ingresos proyectadas. Durante el primer trimestre del año 2015, el 25.19% del total de los ingresos de la unidad los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 63.08% correspondió a la Venta de Equipos; el 6.47% fueron Ventas de Repuestos; y el 5.26% lo representaron Otros Servicios.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 10% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2015.

Durante el primer trimestre del año 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 127,148, inferior a la registrada el trimestre anterior que fue de B/. 550,134. Las pérdidas se redujeron durante el primer trimestre debido al incremento en los ingresos. Sin embargo, el nivel de los ingresos de las actividades de Alquiler y Venta de Equipos todavía no fue suficiente para cubrir sus gastos fijos.

Las pérdidas reportadas por la unidad de Alquiler y Venta de Equipos, representaron el 2.16% de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre.

Durante el primer trimestre de 2015 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto del 3.82%, inferior al trimestre anterior que representó el 26.04% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el primer trimestre del año 2015 fueron de B/. 391,013, lo cual representó un incremento de 5.45% al

compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 370.811. 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 2015 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 16,112,320, lo cual representó un incremento del 3.18% sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 15,615,562. Al finalizar el primer trimestre del año 2015, el 56.36% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 43.40% a hipotecas; y el 0.34% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera total era del 5.38% al 31 de marzo de 2015.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.17% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015.

Durante el primer trimestre del año 2015 la actividad de financiamientos reflejo una utilidad de B/. 67,699, lo cual representó una disminución de 59.08% al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 165,444. La diferencia en las utilidades entre los dos trimestres refleja que durante el cuarto trimestre de 2014 se registraron ingresos por intereses ganados en Depósitos a Plazo que vencieron en ese periodo.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2015, representaron el 1.15 % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 17.31% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2015, menor al trimestre anterior que fue del 44.62%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al primer trimestre del año 2015 sumaron B/. 388,385, lo cual refleja una disminución de 9.44% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 428,875. Durante el cuarto trimestre del año 2014 se registraron ingresos no recurrentes referentes a indemnizaciones recibidas del seguro de lucro cesante correspondiente a una galera que se incendió a finales del año 2013. Los ingresos normales se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. Actualmente contamos con 15 galeras disponibles para alquilar, que representan 20,431 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 19 empresas. Al 31 de marzo de 2015 manteníamos una ocupación del 100% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 1.17%% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2015.

La utilidad neta realizada durante el primer trimestre del año 2015 fue de B/. 231,801, lo que representó una reducción del 22.69% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó B/. 299,837. En el cuarto trimestre de 2014 se refleja una utilidad adicional resultado del pago del lucro cesante de la galera incendiada. Los costos de la Zona Procesadora se afectan principalmente por las variaciones en los gastos de mantenimiento, reparaciones, y por los costos relacionados con el financiamiento de las galeras.

Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 3.94% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 59.68% de sus ingresos del cuarto trimestre, menores a las del trimestre anterior que fueron el 69.91%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al primer trimestre del año 2015 sumaron B/. 534,393, lo cual representó un incremento de 14.56% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 466,489. El incremento en los ingresos del primer trimestre refleja el alquiler del nuevo local ubicado en el sector de Marbella, donde anteriormente funcionaba el restaurante "Rosa Mexicano". Los ingresos

reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Al 31 de marzo de 2015 contábamos con 9 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 22,299 metros cuadrados, y cerramos el trimestre con una ocupación del 98%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.60% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al primer trimestre del año 2015 fue de B/. 133,198, lo cual representó un incremento del 86.13% sobre la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 71,560. Las utilidades del tercero y el cuarto trimestre de 2014 se afectaron por costos relacionados con la habilitación del local donde operaba el restaurante "Rosa Mexicano". El mencionado local se alquiló a partir del mes de octubre del 2014. 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 2.27% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2015. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 24.92% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2015, superiores al trimestre anterior que fueron del 15.34%.

#### INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/15	31/12/14	30/09/14	30/06/14
Ventas de Viviendas	21,677,808.	22,037,574.	23,467,709.	21,151,753.
Ventas de Restaurantes	4,027,609.	4,499,655.	4,372,888.	4,616,231.
Alquiler y Venta de Equipos	3,330,500.	2,112,748.	3,092,856.	3,375,017.
Servicios de Hoteles	2,882,278.	2,328,572.	2,007,057.	2,107,901.
Alquiler de Locales Comerciales	534,393.	466,489.	466,392.	486,436.
Alquiler de Zona Procesadora	388,385.	428,875.	382,313.	397,465.
Intereses en Financiamientos	391,013.	370,811.	386,117.	416,841.

#### UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	31/03/15	31/12/14	30/09/14	30/06/14
Viviendas	5,362,986.	5,929,920.	6,310,733.	5,622,691.
Restaurantes	202,528.	414,578.	2,493.	109,393.
Equipos	(127,148)	(550,134)	(275,030)	(102,560)
Hoteles	7,698.	(479,866)	(606,121)	(512,741)
Locales Comerciales	133,198.	71,560.	39,279.	157,066.
Zona Procesadora	231,801.	299,837.	229,262.	237,797.
Financiamientos	67,699.	165,444.	94,897.	173,695.

#### 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/.33.50	B/. 171,852,956.
Acciones comunes Tipo B	140,932.	B/. 28.40	B/. 4,002,469.
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: 140,932.

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).	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos	VENCIMIENTO 22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$ 45,000,000.	B. V. P.

- (1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 31 de marzo de 2015 no teníamos bonos en circulación. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, más un margen de 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital.
- (2) El 30 de noviembre de 2006 la Comisión Nacional de Valores, mediante resolución # 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$ 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta tres años, posterior a la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Mediante resolución No. 65-07, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de marzo de 2007, se establece que el Emisor podrá ejercer el derecho de redención anticipada a partir del tercer año de las respectivas fechas de emisión de cada serie. Los bonos devengarán una tasa de interés anual que podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de ser tasa fija, los Bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. En el caso de ser tasa variable, los Bonos devengarán una tasa de interés equivalente a Libor tres meses más un diferencial que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. La tasa variable será revisada y determinada trimestralmente. Al 31 de marzo de 2015 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,801,999.
- (3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. en base a sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de intereses y el plazo

de vencimiento. Al 31 de marzo de 2015 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,853,000.

- (4) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de 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 2015 no teníamos VCN's emitidos.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de marzo de 2015 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 13,500,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se 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 marzo de 2015 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 15,431,325.
- (7) Mediante resolución No. 149-08, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$ 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según lo determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital será de 360 días. Al 31 de marzo de 2015 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 19,813,000.
- (8) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y para la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer periodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada

serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para garantizar una o más series. Al 31 de marzo de 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 18,491,286.

(9) Mediante resolución No. 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 10,000,000. Los Bonos fueron emitidos para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Los Bonos serán emitidos a un plazo de hasta doce años a partir de la fecha de oferta, y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia para el pago de capital. Vencido ese término los Bonos serán pagados mediante treinta y seis abonos trimestrales consecutivos iguales a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer año los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los Bonos están respaldados por un Fideicomiso que incluye las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Además, los Bonos están respaldados por el crédito del emisor y la fianza de las empresas afiliadas del Grupo UNESA. Al 31 de marzo de 2015 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 8,888,889.

(10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de marzo de 2015 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 21,200,000.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/03/15	31/12/14	30/09/14	30/06/14
Total de Ingresos	33,301,629.	32,477,965.	34,248,601.	34,752,498.
Ventas totales.	31,918,195.	30,978,549.	32,940,510.	31,250,902.
Margen operativo.	17.65%	18.73%	16.76%	(1) 22.59%
Gastos Generales y Administrativos.	6,744,344.	7,048,519.	7,320,459.	6,484,929.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	6,224,940.	6,590,747.	6,272,295.	(1) 8,397,424.
Utilidad o pérdida neta	5,877,579.	6,081,659.	5,738,750.	(1) 7,849,711.
Acciones Emitidas (Tipo A+B)	5,270,871.	5,129,939.	5,129,939.	5,129,939.

en circulación.

Utilidad o Pérdida  
por Acción.

B/. 1.12      B/. 1.18      B/. 1.12      B/. 1.53

Depreciación  
y Amortización

2,339,214.    2,442,613.    2,210,469.    2,145,111.

Notas:

(1). Durante el segundo trimestre del año 2014 se reflejó en el Estado de Resultados una utilidad neta extraordinaria de B/. 2,184,870, correspondiente a la venta de un terreno.

BALANCE GENERAL	31/03/15	31/12/14	30/09/14	30/06/14
Activo Circulante.	105,220,542.	104,551,991.	97,479,167.	101,178,949.
Activos Totales.	333,950,607.	318,901,351.	310,910,660.	310,655,871.
Pasivo Circulante.	66,031,784.	69,820,485.	61,886,644.	65,015,489.
Deuda a Largo Plazo.	71,148,252.	61,706,970.	63,120,419.	72,613,105.
Capital Pagado.	16,817,343.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	132,410,734.	127,821,418.	123,901,238.	120,323,883.
Patrimonio Total.	185,524,906.	176,931,286.	173,010,823.	169,433,271.

RAZONES FINANCIERAS	31/03/15	31/12/14	30/09/14	30/06/14
Dividendo/ Acción.	B/. 0.25	B/. 0.42	B/. 0.42	B/. 0.25
Deuda total/ Patrimonio.	0.80	0.80	0.80	0.83
Capital de Trabajo.	39,188,758.	34,731,506.	35,592,523.	36,163,460.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	8.16	7.91	7.60	6.44

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

#### INFORMACIÓN RELEVANTE:

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

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

Mediante el Decreto Ejecutivo número 393, de 16 de diciembre de 2014, se crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por medio del cual el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000 por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de

cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS) mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda. El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019. El Decreto Ejecutivo número 393, deroga el número 55 y el número 57.

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

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

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

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

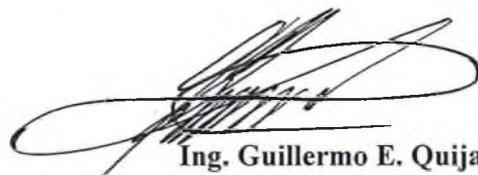
Estate Developments, S.A. no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Developments, S.A., por lo que considerábamos el uso indebido de una marca.

En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por una nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. Este caso se encuentra en la Sala Tercera de la Corte Suprema. Sin embargo, hasta el mes de diciembre de 2014 el Municipio de Panamá nos ha pagado la suma de B/. 732,839.24, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.546,647.76, desistiremos del proceso legal.

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

### III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE  
DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 28 DE MAYO DE 2015.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente