



**UNESA**<sup>®</sup>

Unión Nacional de Empresas S.A.

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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

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

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

Fax 263-6547

E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)

WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### 1 PARTE

#### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

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

#### PERSPECTIVAS ECONÓMICAS:

Durante el tercer trimestre del año 2013 se aceleró el crecimiento de la economía panameña. De acuerdo a información suministrada por la Contraloría General de la República, durante el tercer trimestre el Producto Interno Bruto creció en 8.9%, superior al del primer trimestre que aumentó en 7.3%, y al del segundo trimestre que creció en 7.7%. En base a estos resultados el crecimiento acumulado del PIB de enero a septiembre fue del 8%.

Las actividades económicas que tuvieron mayor crecimiento durante el tercer trimestre del año de 2013 fueron, en su orden; la construcción; explotación de minas y canteras; transporte, Almacenamiento y comunicaciones; las actividades inmobiliarias; y la intermediación financiera. De continuar esta tendencia, el Ministerio de Economía y Finanzas proyecta que el crecimiento económico para el 2013 se mantendrá en el 8%, y para el 2014 se estima que la economía crecerá alrededor del 7%.

Los principales motores de la economía panameña a septiembre del año 2013 han sido la minería con un crecimiento del 30%; la construcción con un 29.2%; la pesca con un aumento del 10.2%; la actividad bancaria 10.1%; y las de bienes raíces se incrementaron en 10%. Las actividades de menor crecimiento durante los primeros 9 meses del año 2013 han sido: la

industria que aumentó en 2.8%; el comercio, afectado por Zona Libre, en 1.2%; y el sector agropecuario que solo aumentó en 1%.

Al 30 de septiembre del año 2013 los permisos de construcción se incrementaron en 19.1% comparados con el mismo mes del año anterior; las exportaciones de bienes se incrementaron en 6.2%; el número de visitantes aumentó en 5.9%; el tránsito de naves por el canal se redujo en 6.7%; el movimiento de contenedores fue menor en 5%; y el comercio de la Zona Libre disminuyó en 7.5%.

De continuar la tendencia del tercer trimestre, se estima que el crecimiento del P.I.B. para el año 2013 se mantendría en 8%. La inflación se ha reducido al 4.2%, y mantenemos pleno empleo con una tasa de desempleo abierto del 2.8%, lo cual se considera muy positivo.

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

Es importante destacar que durante los primeros meses del año 2013 se ha notado un incremento en la demanda de proyectos residenciales, con mayor dinamismo que en el sector no-residencial. El total de los permisos de construcción al 30 de septiembre de 2013 se incrementó en 19.1% al compararlos con igual periodo del año anterior. Sin embargo, durante ese periodo los permisos residenciales aumentaron en 58.1%, mientras que los no residenciales disminuyeron en 7%. El consumo de concreto premezclado aumento en 21% y el de cemento gris en 20.9% a septiembre del 2013, comparado con igual mes del año anterior.

El mercado de viviendas se está enfocando en los niveles económicos medios-bajos. Así tenemos que el 96% de las viviendas que se proyectan construir son de costo menor a los B/. 100,000.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con la construcción y el turismo, por lo que vamos a revisar cuales son las perspectivas económicas que se están presentando para dichas actividades. Las unidades que desarrollan negocios relacionados con estas actividades corresponden a la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, restaurantes y hoteles.

La construcción de viviendas se ha mantenido muy activa durante el año 2013. El 60% de los nuevos proyectos de viviendas se construyen en la ciudad de Panamá, y el 40% restante en otras provincias destacándose lugares como; Chiriquí, Herrera, Los Santos, Veraguas, y Colón. La demanda se ha concentrado en los niveles de casas con precios menores de B/. 120,000, beneficiados por la ley de intereses preferenciales. La mayoría de estos proyectos urbanísticos se están desarrollando en la periferia de los centros urbanos, considerando que la escasez de terrenos disponibles en estos sectores, y el incremento en el precio de los que todavía quedan disponibles, no permite la construcción de viviendas populares.

El 91.2% de las 1,717 obras nuevas que se construyen en los distritos de mayor dinamismo en el país, Panamá y San Miguelito, son proyectos de viviendas, los cuales se concentran en las afueras de la ciudad, totalizando unos 166, mientras que en el centro de la ciudad solo se construyen 40, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censo.

De las 1,717 obras nuevas que se ejecutan actualmente en los Distritos de Panamá y San Miguelito; el 82.8% corresponden a viviendas unifamiliares; un 5.5% son Duplex; y los edificios de apartamentos representan el 2.9%. Los proyectos no residenciales representan el 8.8% restante de las construcciones.

En el centro de la ciudad de Panamá se construyen aproximadamente 40 proyectos de vivienda, y la mayoría son edificios de apartamentos, Sin embargo, en los sectores aledaños de Arraiján, La Chorrera, Chepo, Tocumen, Pedregal y Pacora, entre otros, se construyen los 166 proyectos restantes. De este total de proyectos, 135 corresponden a viviendas de interés preferencial cuyo precio de ventas son inferiores a los B/. 120,000. Las viviendas que se

construyen en los 31 proyectos restantes corresponden a unidades con precios superiores a los B/. 120,000.

En el corto plazo el escenario para el sector inmobiliario residencial es positivo con crecimiento moderado impulsado por el alto nivel de empleos; la amplia disponibilidad de crédito hipotecario; tasas de intereses bajas y por los beneficios de los bonos y subsidios que otorga el gobierno para la compra de viviendas de interés social. Según se proyecta, el Producto Interno Bruto crecerá en 8% para el año 2013, el segundo mayor de América latina; la tasa de desempleo total se mantendrá en el 4%; el desempleo abierto en 2.8%; y la inflación se reducirá al 4.2%, la menor en tres años.

Los permisos de construcción en la ciudad de Panamá al mes de noviembre de 2013 sumaron B/. 1,092.1 millones, lo cual representó un incremento del 17.5% sobre el mismo periodo del año anterior. A noviembre de 2013 la producción de concreto era de 3,365,829 metros cúbicos lo cual representó un incremento del 19% al compararlo con igual periodo del año anterior. Al mes de diciembre de 2013 se habían producido 2,151.0 miles de toneladas métricas de cemento, reflejando un incremento del 0.1% sobre lo producido a esa misma fecha del año anterior.

Como resultado de este incremento en la demanda interna y por otros factores internacionales, se ha notado una tendencia alcista en los precios de algunos materiales que se utilizan en la construcción de viviendas, lo cual afecta sus costos.

Debemos resaltar que la producción de concreto y cemento reflejan los volúmenes reales de construcciones que ya se están realizando, mientras que los permisos de construcción indican las construcciones que se proyectan desarrollar en el futuro. Además, es conveniente destacar que existe una actividad importante de trabajos realizándose en movimiento de tierra y excavaciones que no se refleja tanto en consumo de materiales, sino más bien en la utilización de equipos pesados y mano de obra, como es el caso de la ampliación del canal. También es conveniente indicar que en una gran cantidad de las carreteras que se están construyendo se está utilizando asfalto en lugar de concreto para pavimentarlas.

Durante el año 2013, la actividad turística ha mantenido un crecimiento positivo pero a un ritmo inferior al de años anteriores. La desaceleración económica a nivel internacional está afectando la llegada de visitantes al país. A septiembre del año 2013, el 77% de los visitantes eran turistas y el 23% llegaron en cruceros. El 70% de los visitantes entraron por el aeropuerto de Tocumen y en su mayoría procedían de los Estados Unidos, Colombia y Venezuela, El tiempo promedio de estadía de los turistas se ha mantenido estable en 8 días desde el año 2009. Sin embargo el gasto turístico por persona se ha incrementado durante los últimos 4 años. Los visitantes que llegan al país lo hacen por recreo, negocios y convenciones. La actividad turística generó 131,983 empleos durante el año 2012 y representó el 10.5% del Producto Interno Bruto y el 12.5% de las exportaciones.

Como resultado de los nuevos hoteles que se han estado construyendo, la oferta de cuartos disponibles ha superado la demanda existente. En el año 2011 el total de cuartos de hoteles disponibles era de 5,863, cantidad que se incrementó a 10,282 habitaciones para el año 2013. Esta situación ha resultado en una disminución en los porcentajes de ocupación hotelera que se ha mantenido alrededor del 57.1% a septiembre del 2013, lo cual refleja una disminución del 2.8% sobre la del año anterior. Además, resultado del exceso en la oferta de cuartos se ha producido una reducción en las tarifas promedio, lo cual ha afectado la rentabilidad de los hoteles. El 61.1% de la oferta hotelera se concentra en la ciudad de Panamá.

Como resultado de la sobreoferta de cuartos existente en el mercado, la actividad hotelera atraviesa por un periodo de baja rentabilidad. Se proyecta que esta situación se agravará por los próximos dos años en la medida que van terminando los nuevos hoteles actualmente en construcción.

El sector turístico es un conglomerado diverso cuyas actividades son muy interdependientes, por lo que es conveniente gestionar la promoción del destino integralmente. Contamos con buena conectividad aérea, aunque el costo de los pasajes con destino a Panamá es alto. Sin embargo, el costo de parar en Panamá para los pasajeros en tránsito es casi nulo. En el año 2012 desembarcaron en Tocumen 1.9 millones de pasajeros, y pasaron en tránsito 3.3 millones. Esta situación nos presenta la oportunidad de motivar a los pasajeros en tránsito de aprovechar la parada para quedarse y hacer turismo en Panamá.

Hay otras perspectivas positivas que esperamos incrementen la entrada de visitantes al país, como lo es el incremento de las rutas aéreas que conectan la ciudad de Panamá con varias urbes Europeas. También se proyecta un aumento de los vuelos fletados que están llegando al país, especialmente hacia los aeropuertos de David y Río Hato. La apertura del Biomuseo y la construcción del nuevo Centro de Convenciones de Amador, para inicios del 2015, deberán promover la llegada de visitantes a corto y mediano plazo.

Al mes de noviembre de 2013 habían entrado al país 1,878,700 visitantes, lo cual reflejó un incremento del 7% sobre igual periodo del año anterior. El gasto turístico aumentó en 9.8% para esa misma fecha, lo cual beneficia la economía al incrementarse el ingreso de divisas y el consumo, sobre todo del comercio, restaurantes y las actividades de entretenimiento. Al mes de noviembre de 2013 el gasto turístico acumulado se estimó en B/. 2,245,859,000.

Al 31 de diciembre del año 2013 la ocupación en los hoteles de primera había aumentado en 22.2% al compararlo con igual periodo del año anterior, mientras que en los hoteles de segunda se redujo en 2.4%. Se consideran hoteles de primera aquellos que tienen más de 100 habitaciones con servicios completos de salones y otras amenidades.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 13.6% durante el mes de noviembre de 2013, y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 10.8% para esa fecha, lo cual estimula el consumo. Por otro lado, existe una demanda importante que también está beneficiando el consumo privado, correspondiente a los gastos de los visitantes e inmigrantes que han establecido su residencia en Panama.

Al mes de noviembre del año 2013 el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) tuvo un incremento promedio del 7.79%, lo cual indica que el crecimiento de la economía continua siendo muy positivo. El índice de precios al consumidor se redujo al 3.7% al mes de diciembre de 2013, lo cual refleja una disminución en la inflación comparada con el año anterior que era del 4.6%, para esa misma fecha. El año 2013 cerró con una tasa de 4% de desempleo, y el desempleo abierto se estimó en 2.8%

#### **RESULTADOS CONSOLIDADOS:**

Nuestros ingresos totales para el cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 37,696,699, reflejando un incremento del 15.63% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 32,599,849. Durante el cuarto trimestre del año 2013 los ingresos de las unidades de Vivienda; Ventas de Restaurantes; Alquiler y Venta de Equipos; Servicios de Hoteles; y los Alquileres de la Zona Procesadora, aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. Los ingresos por el alquiler de Locales Comerciales y los Intereses en Financiamientos, se redujeron durante el cuarto trimestre de 2013 al compararlos con los del anterior.

Las utilidades netas correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 6,421,196, lo cual representó un aumento del 72.20% sobre las utilidades consolidadas de nuestras unidades de negocios del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,729,008.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por la Zona Procesadora; Financiamientos; Locales Comerciales; y los Restaurantes. Las unidades de Hoteles y Equipos reflejaron pérdidas durante el cuarto trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 las utilidades netas consolidadas representaron el 17.03% de los ingresos totales, reflejando aumento importante sobre la del trimestre anterior, que fue del 11.44%. Los márgenes de rentabilidad del Grupo se afectan dependiendo de los niveles de los ingresos, y por los resultados de las diferentes unidades de negocios.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 ascendieron a B/.25,862,554, lo cual representó un aumento del 20.01%, al compararlas con las del tercer trimestre, que sumaron B/.21,549,659. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas.

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

La venta de viviendas representó el 68.61% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el cuarto trimestre del año 2013 ascendieron a B/.6,410,843, lo cual representó un incremento del 66.80% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 3,843,350. La razón por la cual el incremento en las utilidades fue muy superior al incremento en las ventas, obedece en que en el sector de viviendas los gastos generales y administrativos son altos y relativamente fijos. No se incrementan en la misma proporción que las ventas. En la medida que las ventas aumentan el margen de utilidad se amplía. El margen de utilidad neta durante el cuarto trimestre fue del 24.79%, superior al del trimestre anterior que era de 17.83%. El margen de utilidad neta también se afecta dependiendo la composición de los valores de las viviendas que se venden durante el trimestre.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/.6,410,843.) representó el 99.84% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/.6,421,196). Esta situación obedece a que las ganancias consolidadas del cuarto trimestre resultaron afectadas por las pérdidas registradas en las unidades de Hoteles y Equipos.

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes correspondientes al cuarto trimestre del año 2013, ascendieron a la suma de B/. 4,590,956, lo cual representó un incremento de 2.64% al compararlos con los del tercer trimestre, que sumaron B/. 4,472,830. Actualmente contamos con siete restaurantes "Friday's" y un "Rosa Mexicano" operando. Durante el cuarto trimestre del año 2013 todos los restaurantes Friday's aumentaron sus ingresos sobre los del trimestre anterior. Sin embargo, los ingresos del restaurante "Rosa Mexicano", durante el cuarto trimestre, se redujeron en 13.52% al compararlo con los del trimestre anterior. Esta situación está afectando la rentabilidad de la unidad de Restaurantes, por lo que hemos creado un comité especial con el fin de darle seguimiento especial a las operaciones de "Rosa Mexicano". Esperamos durante el curso del año 2014 implementar nuevas estrategias para mejorar la rentabilidad de esta inversión.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 12.18% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad de B/. 73,774, lo cual representó un incremento del 6.11% al compararlo con las ganancias del trimestre anterior que fueron de B/. 69,529.

Durante el cuarto trimestre del año 2013, todos nuestros restaurantes "Friday's" tuvieron ganancias, menos el de David. Las utilidades del restaurante en David se afectaron debido a gastos por reparaciones que tuvimos que realizar en algunos equipos, e incrementos en los costos laborales. En el caso del restaurante "Rosa Mexicano" se reflejaron pérdidas mayores a las del trimestre anterior, resultado de la disminución en sus ingresos..

Las ganancias de los restaurantes representaron el 1.148% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013. La utilidad neta de la unidad de Restaurantes representó el 1.61% de sus ingresos durante el tercer trimestre, levemente superior al trimestre anterior que fue de 1.55%. Si consideramos solamente las operaciones de los restaurantes Friday's, y eliminamos "Rosa Mexicano", la utilidad neta de los Restaurantes durante el cuarto trimestre representaría el 6.67% de sus ingresos.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el cuarto trimestre del año 2013 fueron de B/. 2,309,035, lo cual representó un incremento del 16.10% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 1,988,855. Los ingresos de la actividad hotelera, en la ciudad de Panamá, continúan muy afectados debido a que el volumen de nuevos visitantes que están llegando al país, no son suficientes para ocupar la cantidad de nuevos cuartos disponibles que hay en el mercado. Esta situación ha resultado en una baja en la ocupación hotelera y una reducción de las tarifas. Sin embargo, nos sentimos satisfechos por los resultados logrados durante el cuarto trimestre cuando incrementamos los ingresos del Hotel de Amador, mejorando sus niveles de ocupación, y en el Hotel de Playa Tortuga aumentando su tarifa promedio. En el caso del hotel de El Dorado, la competencia fue mayor, y no pudimos mejorar sus ingresos.

La ocupación promedio de nuestro Hotel ubicado en Amador, fue de 50% durante el cuarto trimestre del 2013, reflejando un incremento del 1% al compararla con el promedio del trimestre anterior, que fue del 49%. Sin embargo, es conveniente mencionar que la cantidad de cuartos que teníamos disponibles para alquilar durante el cuarto trimestre era mayor que los trimestres anteriores. En el Hotel de Amador tenemos algunas habitaciones que todavía no están disponibles para alquilar, ubicadas en el nuevo anexo que se terminó el año pasado. Para el primer trimestre teníamos 76 habitaciones fuera de servicio; 54 para el segundo; 32 para el tercero; y para el cuarto trimestre la cantidad de habitaciones fuera de servicio se redujo a 21. La cantidad de habitaciones que tenemos disponibles para alquilar afecta el porcentaje de ocupación. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el cuarto trimestre fue de 65%, reflejando una disminución del 10% sobre la del trimestre anterior, que fue del 75%. En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación del cuarto trimestre fue del 42%, reflejando una disminución del 4% sobre la del trimestre anterior que fue del 46%. Es conveniente mencionar que la ocupación hotelera se afecta dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 6.12% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 421,523 durante el cuarto trimestre del año 2013, lo cual representó una reducción del 20.01% sobre la pérdida del trimestre anterior, que fue de B/.527,011. Esta situación refleja los bajos niveles de ocupación, y las tarifas reducidas, que se ofrecen en el mercado hotelero resultado de la saturación en la oferta de cuartos existente.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad Hotelera tuvo un margen neto negativo de 18.26%, mientras que durante el trimestre anterior el margen negativo fue del 26.5%.

#### **EQUIPOS:**

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/3,575,955, representado un incremento del 8.95% sobre los del trimestre anterior que ascendieron a B/. 3,282,112. Durante el cuarto trimestre del año 2013, el 30.66% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 59.25% correspondió a Venta de Equipos; el 7.62% fueron Ventas de Repuestos; y el 2.47 % fueron por Otros Servicios. A partir del mes de junio de 2013 dejamos de representar los equipos de la marca JCB, y para reemplazar la venta de palas, se obtuvo la representación de SANY que son equipos muy competitivos fabricados en China. Para mejorar la eficiencia en la venta de nuestros equipos y servicios de alquileres se reestructuró la organización siguiendo las recomendaciones de los consultores Baker Tilly, quienes nos han estado asesorando en la reestructuración de la unidad de Equipos. Hemos estado implementando los procedimientos recomendados por los asesores, lo cual ha resultado en incrementos en los gastos administrativos, pero que proyectamos mejoraran la eficiencia de la operación.

Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 9.49% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo una pérdida de B/. 53,518, lo cual representó una disminución del 27.41%, sobre la pérdida del trimestre anterior que fue de B/. 73,723.

Durante el cuarto trimestre de 2013 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos tuvo un margen negativo neto del 1.50%, un poco inferior al trimestre anterior que representó el 2.25% de sus ingresos.

#### **FINANCIAMIENTOS:**

Los ingresos por intereses y comisiones en financiamientos otorgados durante el cuarto trimestre del año 2013 fueron de B/. 378,018, muy similares a los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 380,034. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses y comisiones que se cobran.

Al 31 de diciembre de 2013 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar sumaba B/. 15,178,612, lo cual representó una disminución del 1.23% sobre el saldo del trimestre anterior que era de B/. 15,367,631. Al finalizar el cuarto trimestre el 57.35% de la cartera correspondía a préstamos personales; el 41.41% a hipotecas, y el 1.24% eran préstamos comerciales. La morosidad reflejada en la cartera era del 3.97% al 31 de diciembre. El porcentaje de morosidad generalmente se reduce para fin de año al cargarse los préstamos de dudoso cobro contra la reserva para cuentas malas.

Los ingresos por financiamientos representaron el 1.003% de los ingresos totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

Durante el cuarto trimestre del año 2013 la actividad de financiamientos reflejo una utilidad de B/. 128,479, lo cual representó un incremento del 18.83% sobre la del trimestre anterior que fue de B/. 108,122. Como una estrategia para incrementar los intereses ganados en los Depósitos a Plazo Fijo de la financiera, se han estado colocando a vencimientos más largos, lo cual ha incrementado su rendimiento.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al cuarto trimestre del año 2013, representaron el 2. % de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 33.99% de sus ingresos durante el cuarto trimestre del año 2013, superando al trimestre anterior que fue del 28.45%.

#### **ZONA PROCESADORA:**

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 369,736, lo cual representó un incremento del 7.58% sobre los del trimestre anterior que fueron de B/. 343,671. Los ingresos se afectan por variaciones en los cánones de arrendamiento que se cobran a los clientes, y por los niveles de ocupación de las galeras. El pasado 21 de septiembre tuvimos un incendio donde se quemó totalmente una galera de 1,560 metros cuadrados, la cual estaremos reemplazando próximamente. Actualmente contamos con 15 galeras disponibles, que representan 20,431 metros cuadrados, las cuales se encuentran ocupadas por 19 empresas. Al 31 de diciembre de 2013 manteníamos una ocupación del 100% en PANEXPORT.

Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.98% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

La utilidad neta realizada durante el cuarto trimestre del año 2013 fue de B/. 195,979, lo cual representó un incremento del 2.36% al compararla con la del trimestre anterior, que sumó B/. 191,454. 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 3.05% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 53.01% de sus ingresos durante el cuarto trimestre, muy similares al trimestre anterior que representaron el 55.71%.

#### **CENTROS COMERCIALES:**

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al cuarto trimestre del año 2013 sumaron B/. 429,590, lo cual representó una disminución del 8.89% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 471,527. Los ingresos reflejan el porcentaje de ocupación y el canon de arrendamiento que se cobra en los locales. Durante el cuarto trimestre se realizó un ajuste en los arrendamientos pendientes por cobrar a uno de nuestros inquilinos. La decisión se tomó para apoyar al cliente a mantenerse en el local considerando situaciones que se le presentaron y que afectaron su negocio. Este ajuste redujo los ingresos del cuarto trimestre. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 20,095 metros cuadrados. Al 31 de diciembre de 2013, el % de ocupación de nuestros Centros Comerciales era del 97.6%.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.14% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013.

La utilidad neta de nuestros Centros Comerciales correspondiente al cuarto trimestre del año 2013 fue de B/. 78,995, lo cual representó una reducción del 39.07% al compararla con la del trimestre anterior que, que ascendió a B/. 129,654. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento de nuestros clientes, por los costos financieros de las instalaciones, y los gastos de mantenimiento de los locales. Durante el cuarto trimestres los gastos se afectaron por la instalación de un nuevo sistema eléctrico en nuestro Centro Comercial de Plaza Mayorca. Además, tuvimos costos laborales extraordinarios resultado del pago de comisiones al personal, y prestaciones para un colaborador que tenía varios años de trabajar y dejó de laborar con la empresa. También los gastos del cuarto trimestre se afectaron por el descargo de cuentas de cobro dudoso.

Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 1.23% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al cuarto trimestre del año 2013. Las utilidades

netas de los Centros Comerciales representaron el 18.39% de sus ingresos durante el cuarto trimestre, menores al trimestre anterior que fue de 27.5%.

**INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
Ventas de Viviendas	25,862,554.	21,549,659.	18,485,492.	17,315,132.
Ventas de Restaurantes	4,590,956.	4,472,830.	4,491,621.	4,443,396.
Alquiler y Venta de Equipos	3,575,955.	3,282,112.	3,271,997.	3,244,639.
Servicios de Hoteles	2,309,035.	1,988,855.	2,095,019.	2,904,658.
Alquiler de Locales Comerciales	429,590.	471,527.	463,049.	442,489.
Alquiler de Zona Procesadora	369,736.	343,671.	332,424.	292,088.
Intereses en Financiamientos	378,018.	380,034.	424,985.	385,409.

**UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
Viviendas	6,410,843.	3,843,350.	3,563,399.	2,728,320.
Restaurantes	73,774.	69,529.	76,498.	80,952.
Equipos	(53,518)	(73,723)	111,535.	5,390.
Hoteles	(421,523)	(527,011)	(508,011)	218,393.
Locales Comerciales	78,995.	129,654.	129,130.	124,930.
Zona Procesadora	195,979.	191,454.	184,215.	146,598.
Financiamientos	128,479.	108,122.	238,176.	115,256.

**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/. 31.20	B/. 160,054,097.
-------------------------	------------	-----------	------------------

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: Ninguna

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

Número de acciones emitidas: ninguna

**TITULOS DE DEUDA**

EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA).

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
(1) Bonos Corporativos	22 de noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B. V. P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B. V. P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B. V. P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Bonos Corporativos	17 diciembre de 2019	US\$. 40,000,000.	B. V. P.
(7) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	16 de febrero de 2023	US\$. 10,000,000	B. V. P.
(10) Bonos Corporativos	14 de agosto de 2012	US\$ 45,000,000	B. V. P

- (1) El 23 de noviembre de 2005 la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) emitió Bonos Corporativos por US\$. 7,500,000, los cuales fueron colocados a través de la Bolsa de Valores. Al 31 de diciembre de 2013 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 1,258,733. 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 diciembre de 2013 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 10,954,281.
- (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 diciembre de 2013 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 1,003,000.
- (4) El 22 de febrero 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. para sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada Serie. Al 31 de diciembre de 2013 no teníamos VCN's emitidos.
- (5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2013 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 15,695,000.

- (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 diciembre de 2013 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 19,492,000.
- (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 diciembre de 2013 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 21,831,000.
- (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 diciembre de 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 16,328,250.
- (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

diciembre de 2013 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 10,000,000.

- (10) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de US\$. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para una o más series de bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. El emisor también podrá emitir series de bonos con pagos de capital en la fecha de vencimiento de la emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizará para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquier otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2013 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 11,600,000.

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

ESTADO DE SITUACIÓN	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
<b>FINANCIERA</b>				
Total de Ingresos	37,696,719.	32,599,849.	31,209,340.	29,104,990.
Ventas totales.	36,338,500.	31,293,456.	28,344,129.	27,907,825.
Margen operativo.	17.03%	11.44%	11.95%	11.75%
Gastos Generales y Administrativos.	7,106,335.	7,108,943.	6,439,715.	6,205,815.
Utilidad o pérdida neta antes de impuesto.	7,019,699.	4,653,096.	(1)5,192,137.	3,843,259.
Utilidad o pérdida neta	6,421,196.	3,729,008.	(1)5,195,178.	3,419,770.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,129,939.	5,128,021.	5,128,021.	5,128,021.
Utilidad o Pérdida por Acción.	B/. 1.25	B/. 0.73	(1) B/. 1.01	B/. 0.67
Depreciación y Amortización	2,005,647.	2,042,906.	2,020,025.	2,005,100.
Notas:				

(1) Durante el segundo trimestre del año 2013 se reflejo en el Estado de Resultados una utilidad no recurrente de B/. 1,467,580 , correspondiente a la venta de un terreno.

BALANCE GENERAL	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
Activo Circulante.	102,032,252.	95,532,343.	88,879,486.	89,714,306.
Activos Totales.	305,163,453.	301,627,520.	298,761,867.	297,626,614.
Pasivo Circulante.	67,538,219.	67,207,807.	67,864,790.	73,490,100.
Deuda a Largo Plazo.	67,479,069.	67,153,481.	69,666,434.	68,613,129.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	112,121,979.	106,834,143.	104,232,558.	100,171,007.

<b>Patrimonio Total.</b>	<b>161,229,891.</b>	<b>155,941,911</b>	<b>153,340,097.</b>	<b>149,278,264.</b>
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>31/12/13</b>	<b>30/09/13</b>	<b>30/06/13</b>	<b>31/03/13</b>
<b>Dividendo/ Acción.</b>	<b>B/. 0.22</b>	<b>B/. 0.22</b>	<b>B/. 0.22</b>	<b>B/. 0.20</b>
<b>Deuda total/ Patrimonio.</b>	<b>0.89</b>	<b>0.93</b>	<b>0.95</b>	<b>0.99</b>
<b>Capital de Trabajo.</b>	<b>34,494,033.</b>	<b>28,324,536.</b>	<b>21,014,696.</b>	<b>16,224,206.</b>
<b>Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.</b>	<b>5.73</b>	<b>5.05</b>	<b>5.03</b>	<b>4.14</b>

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

#### **INFORMACIÓN RELEVANTE:**

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

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

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

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

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

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

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

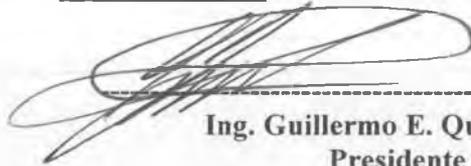
En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario de Cerro Patacón. En ese mismo año de 2006, nuestra empresa también se ganó la licitación pública número 2006-5-76-0-08-LP-000195-2 del DIMAUD, para la compra de equipo pesado. Los pagos de estas cuentas, por parte del Municipio de Panamá, fueron muy irregulares produciéndose una morosidad importante. A partir del 1 de enero del año 2011 los servicios de recolección de basura fueron asumidos por la nueva entidad denominada Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Según la opinión del Procurador de la Administración, las cuentas por pagar de la antigua DIMAUD no

serian 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 enero de 2014 el Municipio der Panamá nos ha pagado la suma de B/. 700,335.51, como abono a la cuenta adeudada por el DIMAUD. Luego de cancelarse el resto de la deuda pendiente por B/.543,223.72, desistiremos del proceso legal.

En el mes de marzo de 2013 concluimos, sin acuerdo en las condiciones presentadas, las negociaciones para la renovación del contrato de representación que tenía COAMCO con JCB, para la venta de equipos pesados y livianos en la República de Panamá. El contrato de representación de los equipos JCB venció el 1 de junio de 2013 y no fue renovado.

### III PARTE INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE  
DIRECCIÓN [www.unesa.com](http://www.unesa.com) A PARTIR DEL DÍA 27 DE FEBRERO DE 2014.



-----

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente