



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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
FORMULARIO IN-A
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

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

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

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50 en la ciudad de Panamá, su apartado postal es 0823-05416, Zona 7, Teléfono 302-5464; Fax 263-6547; página en internet www.unesa.com; correo electrónico: flinares@unesa.com

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La sociedad denominada Unión Nacional de Empresas, S.A., que comercialmente se identifica como UNESA, fue constituida mediante la Escritura Pública Número 4187 del 2 de Agosto de 1974, otorgada ante la Notaría Quinta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 1072, folio, 304, asiento 119,212 "B" y actualizada en la Sección de Micropelículas, Ficha 28705, Rollo 1439, Imagen 0025, y reformada mediante Escritura Pública Número 3444 del 10 de junio de 1993, otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 11442, Imagen 0113, y reformada mediante Escritura Pública Número 3886 del 9 de mayo de 1996, otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 28705, Rollo 49866, Imagen 0087.

B. Pacto Social y Estatuto

1. No hay estipulaciones con uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.
2. Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, no hay cláusulas del pacto social o de los estatutos con relación: (a) la facultad de votar

- en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (b) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva, en ausencia de un quórum independiente; (c) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y (d) número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatarios.
3. No hay acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones que sean más exigentes que las requeridas por la Ley.
 4. Las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias, se convocan en conjunto con las celebradas por Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias. Se realiza una asamblea anual y las extraordinarias cuando pueden ser convocadas por el Presidente o Junta Directiva, como también cuando así lo soliciten los accionistas que sea dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto.
 5. No hay limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.
 6. No hay cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.
 7. No hay condiciones impuestas por el pacto social sobre modificaciones al capital que sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

C. Descripción del Negocio

UNESA es dueña del 100% de las acciones de las siguientes empresas subsidiarias que desarrollan diferentes actividades económicas y de servicios, a saber:

Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2010 la actividad de venta de viviendas representó el 60.56% del total de los ingresos de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 121,511,000. y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 39,752,000.

Centro Comerciales

SUCASA también se dedica a invertir en el desarrollo de Centros Comerciales para su alquiler a terceros. Esta actividad se inició en el año de 1980 con la construcción de pequeños Centros Comerciales en algunas de las urbanizaciones que desarrollaba SUCASA, con el fin de promover la instalación de negocios que complementarían los servicios requeridos por los residentes. En la medida que se incrementaron los proyectos de viviendas, y como parte de una estrategia de diversificación, se construyeron nuevos Centros Comerciales para alquilar sus locales como una actividad productiva adicional. En la actualidad somos dueños de diez Propiedades Comerciales con un área de locales comerciales disponibles para alquilar que

representan 24,685.07 metros cuadrados, y con un porcentaje de ocupación de 97.3% al 31 de diciembre del 2010. En el año 2010 los ingresos por los alquileres de los Locales Comerciales representaron el 1.51% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 9,847,000. y los pasivos sumaban B/. 2,045,000.

Financiera

Inversiones SUCASA, S.A. opera desde el año de 1970 la Central de Préstamos INCASA (anteriormente Financiera INCASA), dedicándose inicialmente al financiamiento de los abonos iniciales para los clientes compradores de las viviendas de SUCASA que así lo requerían. Con el transcurrir del tiempo los bancos hipotecarios fueron aumentando los porcentajes del valor de las viviendas que financiaban a los clientes, por lo que INCASA se ha concentrando en los últimos años al otorgamiento de préstamos personales. A partir del año 2005, se han otorgado financiamientos comerciales para clientes que compran equipos a COAMCO, y para finales del año 2010 se estructuró una nueva sección para promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Actualmente la financiera opera cinco sucursales en la ciudad de Panamá y sus alrededores, además de una ubicada en la ciudad la Chorrera. En el año 2010 los ingresos por financiamientos representaron el 0.982% de los de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de activos de dicha actividad era de B/. 6,478,000. y los pasivos sumaban B/. 252,000.

Zona Procesadora

Inmobiliaria SUCASA, S.A. promueve en el sector de Ojo de Agua el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación denominada PANEXPORT, constituida bajo los incentivos que otorga la ley número 25 del 30 de noviembre de 1992. PANEXPORT inició operaciones en el año de 1995 y hasta la fecha se han construido trece galeras, con un área total de 19,071 metros cuadrados, las cuales se alquilan a empresas que se dedican al ensamblaje o procesamiento de productos para la exportación. Al 31 de diciembre del 2010 el porcentaje de ocupación en PANEXPORT era del 100%. En el año 2010 los ingresos totales de la Zona Procesadora para la Exportación de Ojo de Agua representaron el 1.037% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de los activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 6,408,000. y los pasivos sumaban B/. 1,920,000.

Venta y Alquiler de Equipos de Construcción

COAMCO, que actualmente opera bajo la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. se dedica, desde el año 1990, al alquiler de equipo pesado y liviano para la construcción. Incursionamos en esta actividad considerando la gran cantidad de equipos que teníamos disponible el cual no era utilizado por la empresa debido, a que como resultado de la grave crisis política y económica que afectó al país durante los años de 1987 a 1989, el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas estaba paralizados. A partir del año 1996 la empresa amplió la gama de equipos disponibles para alquilar y decidió dedicarse también a su venta, para lo cuál se obtuvo la representación de varios fabricantes internacionales. En el año 2010 los ingresos correspondientes a alquiler y venta de equipos representaron el 14.20% del total de los ingresos de

UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de activos que se reflejaban en dicha actividad eran de B/. 16,553,000. y los pasivos sumaban B/. 14,933,000.

Restaurantes

UNESA es dueña del 99.53% de las acciones de Caribbean Franchise Development Corporation, empresa que tiene la representación de la franquicia de los restaurantes Friday's para operar en la República de Panamá. Como resultado de una estrategia de diversificación de actividades iniciada en 1990 por UNESA, y basados en los beneficios que ofrecía la ley número 8 para la promoción de las actividades turísticas aprobada en el año de 1994, se decidió incursionar en el negocio de hospitalidad mediante la operación de restaurantes y hoteles.

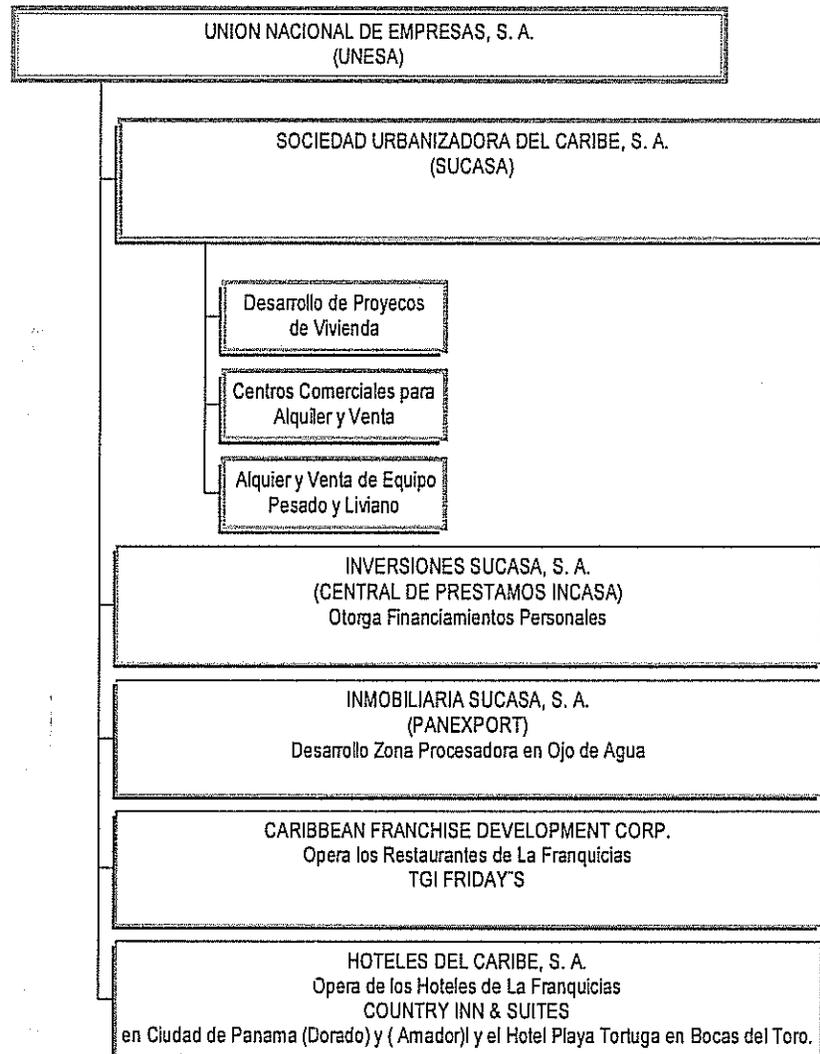
En julio de 1995 inició operaciones el primer restaurante Friday's ubicado en el sector de Marbella del barrio de Bellavista. En septiembre de 1997 abrió sus puertas el segundo ubicado en el sector de El Dorado. En agosto del año 2001 abrimos en Amador el tercer restaurante Friday's. En Febrero del año 2003 inauguramos el cuarto restaurante establecido en Panamá, ubicado en el Centro Comercial Los Pueblos #1. El 12 de septiembre de 2006 inauguramos nuestro quinto restaurante en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí, convirtiéndose en nuestro primer restaurante fuera del área metropolitana de la ciudad de Panamá.

Durante el año 2010 los ingresos de Caribbean Franchise Development Corp. representaron el 11.124% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de los activos reflejados en esta actividad eran de B/. 12,054,000. y los pasivos sumaban B/. 5,629,000.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El primer hotel, ubicado en el sector de El Dorado, inició operaciones en el mes de noviembre de 1997 en el mismo edificio donde opera un restaurante Friday's. El segundo hotel que está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2010 los ingresos de Hoteles del Caribe, S.A. representaron el 9.85% de los ingresos totales de UNESA. Al 31 de diciembre del año 2010 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 22,895,00. y los pasivos sumaban B/. 11,795,000. ✓

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos de Grupo UNESA tienen un valor de B/.59.94 millones al 31 de diciembre de 2010, cifra muy similar a la de diciembre 2009 que terminó en B/.59.26 millones, representando un aumento de solo el 1.14%. Esta situación refleja que no se han incrementado los inventarios de equipos para venta y alquiler considerando que los niveles de operación de la unidad de Alquileres y Venta

de Equipos se mantuvieron bajos durante el año 2010. Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Construcción y venta de viviendas: Tiene a su haber las instalaciones de SUCASA Casa Matriz ubicadas entre Calle 50 y Vía España, y equipos pesados, livianos y chicos para la construcción de viviendas.

Alquiler y venta de equipo: Sus principales activos son las instalaciones de COAMCO ubicados en Cerro Viento donde opera la Casa Matriz de esta unidad de negocios. Además, es dueña de equipos pesados, livianos y chicos de construcción para venta y alquiler.

Servicio de hotelería: Su principal activo son las instalaciones del Hotel Country Amador y del Hotel Country Dorado, además del nuevo hotel "Playa Tortuga" ubicado en Isla Colón en Bocas del Toro.

Locales comerciales: Tienen en su haber principalmente los locales comerciales de los Portales, Cerro Viento ubicados en Cerro Viento, y locales comerciales ubicados en las urbanizaciones de vivienda de los Nogales en Mañanitas y la Siesta en Tocumen; locales comerciales de Plaza Mayorca I y II, ubicados en Ojo de Agua San Miguelito; Edificio y Patio de Contenedores alquilado a Panalpina, en Ojo de Agua de San Miguelito; un Centro Comercial en Río Abajo; y una propiedad ubicada en la esquina de calle 49 y Avenida Federico Boyd alquilada al restaurante "Rhinos".

Restaurantes: Sus principales activos son las instalaciones en los cinco restaurantes ubicados en Marbella, Los Pueblos, Amador, Dorado y David.

Zona Procesadora: Su principal activo son las galeras e instalaciones de Panexport, ubicadas en el sector de Ojo de Agua en San Miguelito.

Financiera: Sus principales activos son locales comerciales donde operan las sucursales ubicadas en el Centro Comercial El Dorado; la Gran Estación, y la del Centro Comercial La Doña.

F. Investigación y Desarrollo

Grupo UNESA tiene su Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica primordialmente a efectuar estudios para la ubicación de nuevas áreas o terrenos para la construcción de nuevos proyectos de viviendas, además de definir el nivel social de los proyectos.

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2010 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento estimado del 7.1%. La economía que estuvo desacelerándose desde el tercer trimestre del año 2008 se ha estado recuperando a partir del cuarto trimestre del año 2009. El crecimiento

del PIB en el año 2010 fue positivo al compararlo con los resultados de los últimos 5 años, considerando que en el año 2005 el PIB creció en 7.2%; en el 2006 en 8.5%; en el 2007 en 12.1%; en el 2008 en 10.7% y en el 2009 en 3.2%. El crecimiento de la economía durante el año 2010 fue impulsado por el consumo privado y la inversión. El consumo privado que había caído tanto en el año 2008 como en el 2009 tuvo una recuperación importante durante el año 2010, cuando se incrementó en 15.5% impulsado por el crédito bancario y el turismo. La formación bruta de capital, luego de contraerse 6.5% en el año 2009, registró un crecimiento del 11.9% en el 2010. La Inversión Directa Extranjera, que se había contraído en 19.3% en el año 2009, tuvo un crecimiento del 12.9% durante los primeros nueve meses del año 2010. Es importante destacar el impulso económico que representan los planes de inversiones públicas que está implementando tanto el Gobierno Nacional como la Autoridad del Canal de Panamá. El Sector Público No Financiero aceleró sus inversiones a partir del segundo semestre del año 2010 logrando alcanzar el 7.6% del PIB, cuota sin precedentes hasta entonces. La ACP incrementó sus inversiones en 184.1% durante el año 2010. En el año 2010 todos los sectores económicos reflejaron crecimiento, con excepción de los servicios doméstico. Las actividades que más crecieron durante el año 2010 fueron las de Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones; Hoteles y Restaurantes; Comercio; Actividades Inmobiliarias y Construcción.

Para el año 2011 se proyecta que el Producto Interno Bruto crecerá en 5.9% lo cual resulta muy positivo, considerando el entorno internacional. La tasa de crecimiento promedio a nivel mundial para el año 2011 se estima será del 4.4%. Sin embargo, casi el 70% de nuestras exportaciones de bienes se concentran en Estados Unidos y otros países Europeos. Para el año 2011 se estima que el PIB crecerá 3% en los Estados Unidos y 1.5% en la Zona Euro. Nuestro crecimiento será impulsado por la demanda interna y la exportación de servicios. Los principales elementos de crecimiento provendrán de la inversión pública, al entrar el programa de ampliación del Canal en su etapa más dinámica y por las inversiones del Sector Público No Financiero que se estima representarán el 7.8% del PIB, cifra superior a la del año 2010. La inversión privada se concentrará en la Construcción de viviendas para niveles medios-bajos, Hoteles y Centros Comerciales. Se estima que las exportaciones de servicios se incrementarán el 8.3% para el año 2011, impulsado por el Turismo (10%), Puertos (10%), Servicios Bancarios (10%) y las Reexportaciones (9%). El crecimiento del PIB proyectado para el año 2011 tendrá su efecto positivo en el nivel del desempleo total que se reducirá al 6.3% y el abierto al 4.5%, o sea que estamos ante una situación de pleno empleo. Sin embargo, factores externos como lo son la devaluación del dólar, el aumento en el precio del petróleo, y el incremento de los precios de los alimentos a nivel mundial tendrán un efecto inflacionario en nuestra economía. El índice de precios al consumidor se incrementó del 2.4% en el año 2009 al 3.5% en el 2010, reflejando el renglón de Alimentos y Bebidas un incremento del 5.1%. Esta situación de mantenerse en el futuro podría ser causa de inestabilidad social.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2010, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.44 (activo circulante / pasivo circulante), y su capital de trabajo es positivo en B/. 27,707,691, lo cual es muy saludable, aunque refleja una disminución con relación a lo reportado en diciembre de 2009. Los índices de liquidez se afectaron debido principalmente por las compras de terrenos que hicimos durante el año 2010, para asegurarnos contar con la disponibilidad de tierras requeridas para mantener el desarrollo futuro de nuestra actividad de construcción y venta de viviendas. Por esta razón el valor de los terrenos en inventario se incrementaron en B/. 9,511,481 durante el año 2010. Nuestros índices de liquidez durante el año 2010, se beneficiaron por un incremento en el valor de las inversiones que mantenemos disponibles para la venta y que aumentaron en B/. 7,438,004.

B. Recursos de Capital

Grupo UNESA tenía en diciembre 2010 B/. 248.3 millones en total de activos, lo que representa un importante incremento de B/. 21.6 millones (9.52%) al compararlo con diciembre del 2009, cuando teníamos B/. 226.7 millones. El incremento en los activos refleja sobretudo las inversiones hechas durante el año 2010 en la actividad de construcción de viviendas. Aparte del incremento en el valor de los inventarios de terrenos mencionados anteriormente, las viviendas terminadas se incrementaron en B/. 7,295,653. y las hipotecas por cobrar correspondientes a casas entregadas aumentaron en B/. 3,504,978. Durante el año 2010 continuamos con nuestra estrategia de ir reduciendo nuestros inventarios de equipos disponibles para la venta, que disminuyeron en B/. 4,395,279, y los que tenemos para alquilar que bajaron en B/. 679,146. Para finales del año 2010 logramos estabilizar estos inventarios en sus niveles adecuados.

Los pasivos totales sumaron B/. 122.4 millones al 31 de diciembre de 2010, reflejando un aumento de B/. 9.29 millones (8.21%) sobre el año anterior. Esta situación se produce principalmente por el incremento en los financiamientos recibidos, tanto de préstamos bancarios cómo en valores emitidos, que se incrementaron en B/. 10,996,717 durante el año 2010. Estos financiamientos se utilizaron para la compra de nuevos terrenos, y además para financiar la construcción de viviendas; para la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mayorca; y en la nueva adición que estamos haciendo al Hotel Country Inns & Suites de Amador.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2010 fue de 0.97, más baja que la del año anterior, cuando se estableció en 1.00. Esto se debe a que el patrimonio se incrementó en B/. 12,291,110. resultado del aumento en las utilidades retenidas por B/. 5,582,683 y por la valorización de B/. 6,659,498. que reflejamos en nuestras inversiones

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo UNESA para el año 2010 ascendieron a la suma de B/. 87,335,328, lo cual representó un incremento del 8.5% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 80,498,279. Las actividades relacionadas con la

construcción y venta de Viviendas y la venta y alquiler de Equipos fueron las que mayores incrementos reflejaron en sus ingresos durante el año 2010. Esta situación resulta por la demanda creciente por viviendas para familias de ingresos medios-bajos; por el impulso que se está dando en la construcción de infraestructuras públicas; y por los trabajos que se están realizando para la ampliación del Canal.

Las utilidades netas de UNESA, después de impuestos para el año 2010 ascendieron a B/. 8,350,164, lo cual representó un aumento del 25.11% al compararlas con las del año anterior, que fueron de B/. 6,674,491. Es importante destacar que en algunas de nuestras unidades de negocios, sus márgenes de rentabilidad mejoran notablemente en la medida que se incrementan sus ingresos, lo cual beneficia las utilidades consolidadas del Grupo. Esto es lo que ocurrió durante el año 2010 cuando los márgenes mejoraron por los resultados de la unidad de Viviendas.

Inversión en acciones

Al 31 de Diciembre del año 2010 el valor de nuestras inversiones en acciones y bonos ascendieron a la suma de B/. 49,172,994, lo cual refleja un aumento de B/. 7,063,260 al compararlo con lo que teníamos registrado el año anterior. Esta situación obedece a inversiones nuevas que hemos hecho en valores locales pero sobretodo a fluctuaciones en las cotizaciones de estos valores en la Bolsa de Valores, en atención a lo requerido por la norma # 39 de las NIF's, que indica que las inversiones deben reflejarse a su valor razonable.

Como parte de nuestra estrategia Financiera mantenemos nuestras inversiones en bonos y acciones libres de compromisos como reservas para ser vendidas en caso de requerirse, para el desarrollo de nuestros negocios o para el pago de obligaciones. Sin embargo, en el mes de diciembre del año 2010 incluimos en el fondo de garantía de nuestra nueva emisión de Bonos Corporativos de B/. 20,000,000, la cantidad de 85,832 acciones de Empresa General de Inversiones por un monto de B/. 4,463,264. Estas acciones serán liberadas tan pronto se constituyan las garantías correspondientes a las propiedades que se están financiando con los fondos de la mencionada emisión.

Construcción y venta de viviendas

Durante el año 2010 el número de viviendas vendidas por SUCASA fue de 1,094 unidades, lo cual representó un incremento sobre la cantidad vendida en el 2009, que fueron 978 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2010 fue de B/. 48,345. superior al año anterior cuando el precio promedio de las viviendas vendidas ascendió a B/. 47,444. Durante el año 2010 vendimos viviendas construidas en 13 proyectos diferentes. Para asegurar contar con los inventarios de tierras requeridos para mantener en el futuro nuestros ingresos por ventas de viviendas, en el año 2010 realizamos la compra de dos nuevos terrenos por un valor de B/ 7,300,000. El valor total de nuestras ventas de viviendas durante el año 2010 ascendió a la suma de B/. 52,890,000 lo cual representó un incremento del 14% sobre lo vendido el año anterior, que sumó B/. 46,400,000. La demanda por viviendas para familias de ingresos medios-bajos ha mantenido un crecimiento positivo durante el año 2010. La aprobación por parte del Gobierno Nacional del Fondo Solidario de Vivienda, mediante el Decreto Ejecutivo No. 55 del 25 de agosto del año 2009, ha sido un factor importante en incentivar la demanda de viviendas con valores de hasta B/. 30,000. Los

beneficiados por este Fondo reciben un subsidio de B/. 5,000, que se aplica al valor de su vivienda. Sin embargo, durante el primer semestre del año 2010, nuestras entregas de viviendas se afectaron por demoras en el trámite de este subsidio, situación que se había normalizado para finales de año.

Durante el año 2010 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos de B/. 7,545,875, lo cual representó un incremento del 51.52% sobre la del año 2009 que fue de B/. 4,980,165. En el 2010 se mejoró el margen de rentabilidad en la actividad de venta de viviendas, que subió del 10.73% en el año 2009 al 14.27% en el año 2010, por las economías de escala que se producen al incrementarse los ingresos y no aumentar los costos en la misma proporción.

Centro Comerciales

Los ingresos recibidos durante al año 2010 por el alquiler de nuestros locales comerciales sumaron B/. 1,319,000, lo cual fue un poco menor a los del año anterior que ascendieron a B/. 1,331,000. Esta situación refleja el hecho de que el área disponible para alquilar en nuestro Centro Comercial de Plaza Mayorca 1 se redujo en 415 metros cuadrados, resultado de los trabajos de ampliación que estamos realizando en dicho centro. Actualmente tenemos nueve instalaciones comerciales, con un total de 15,653 metros cuadrados disponibles para alquilar. Al finalizar el año 2010 manteníamos ocupados el 97.3% de nuestros locales comerciales.

Durante el año 2010 los Centros Comerciales tuvieron una utilidad neta de B/. 446,000, superior a la del año anterior que fue de B/. 411,000. Este incremento en la rentabilidad es el resultado de una disminución en los costos financieros al haberse reducido el monto de la deuda y las tasas de intereses.

Venta y Alquiler de Equipos

Al 31 de diciembre del año 2010 los ingresos por la actividad de alquiler y venta de equipos sumaron B/. 12,423,000, lo cual representó un incremento del 8.43% sobre los del año anterior que fueron de B/. 11,457,000. La actividad de venta y alquiler de equipos que había venido disminuyendo, se ha estado recuperando a partir del último trimestre del año 2010, impulsada por el desarrollo de los trabajos de la ampliación del Canal y por la construcción de infraestructuras que promueve el Gobierno Nacional. Durante el año 2010 el 67.48% de los ingresos correspondieron a la venta de equipos y repuestos; el 26.65% correspondían a alquileres, y el resto a otras actividades.

Durante el año 2010 la actividad de alquiler y venta de equipos tuvo una pérdida neta de B/. 1,303,000, mayor a la del año anterior que fue de B/. 1,103,000. Las pérdidas del 2010 se proyectaban ligeramente inferiores a las del año anterior. Sin embargo, para dar cumplimiento a lo que requieren las Normas Internacionales de Contabilidad, tuvimos que establecer una reserva adicional de B/. 303,522 para cuentas malas, con el fin de cubrir posibles pérdidas en el cobro de sumas adeudadas por el Municipio de Panamá por ventas y alquileres de equipos utilizados en el relleno sanitario de Cerro Patacón. Estas cuentas se mantienen morosas y con el traspaso de las actividades del DIMAUD a la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario se han creado dudas sobre a cuál institución le corresponde el pago de la deuda. Actualmente el monto total de las obligaciones pendientes por pagar asciende a la suma de B/. 1,243,557. Además, las utilidades se afectaron por la disminución en los

precios de venta de algunos equipos afectando los márgenes de utilidad, decisión tomada con miras a generar ingresos y disminuir los inventarios. Esta medida resultó positiva al lograrse reducir los inventarios de equipos disponibles para la venta de B/. 7,110,320, que teníamos en diciembre del año 2009 a B/. 2,715,041 al 31 de diciembre del año 2010.

Financiera

Al 31 de diciembre de 2010, los ingresos por intereses y comisiones sobre créditos otorgados por nuestra financiera sumaron B/. 858,000, muy similares a los del año 2009 que ascendieron a B/. 864,000. Los ingresos de la Financiera se han venido reduciendo desde el año 2008 debido a una baja en los intereses cobrados, resultado de la situación de los mercados financieros internacionales que ha afectado el nivel de los intereses que se cobran en los financiamientos locales. Además, los ingresos se han reducido por una disminución en la cartera de préstamos comerciales consecuencia de la desaceleración económica que afectó el año 2009 y los primeros meses del año 2010. Para revertir esta tendencia a partir del último trimestre del año 2010 se estructuró una nueva sección encargada de promover el otorgamiento de préstamos hipotecarios. La utilidad neta acumulada por financiamientos otorgados durante el año 2010 fue de B/ 35,000, lo cual representó una reducción con relación al año anterior cuando se obtuvo una ganancia de B/. 114,000. Las utilidades del año 2010 fueron afectadas por los costos administrativos; de sistemas; y publicidad incurridos para implementar y promover la nueva actividad de préstamos hipotecarios. En el año 2010 la cartera de préstamos de la financiera terminó con un saldo de B/. 9,781,306, similar al año anterior que era de B/. 9,771,379, logrando revertir la reducción en la cartera que se estaba reflejando desde el año 2008.

Zona Procesadora

Los ingresos de la Zona Procesadora para la exportación de PANEXPORT correspondientes al año 2010 fueron de B/. 906,000, lo cual representó un aumento del 8.76% sobre los del año anterior que ascendieron a B/. 833,000. Este incremento en los ingresos refleja un incremento en la ocupación de las galeras durante el año 2010. Actualmente contamos con 13 galeras construidas, con un total de 19,071 metros cuadrados disponibles para arrendar. Al 31 de diciembre de 2010 terminamos con una ocupación del 100%.

La utilidad neta para el año 2010 fue de B/. 498,000 superior a la del año anterior, que ascendió a B/. 353,000. La rentabilidad de la actividad mejoró durante el año 2010, por reducciones logradas en los gastos generales, administrativos y financieros de la actividad.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2010 ascendieron a B/. 8,605,000 representando una reducción del 7.05% al compararlos con los del año anterior, que sumaron B/. 9,258,000. Los ingresos se afectaron por trabajos de remodelación y mantenimiento realizados en nuestros hoteles ubicados en la ciudad de Panamá. Estos trabajos eran requeridos para mantener la calidad y apariencia de nuestros hoteles frente a una competencia cada vez mayor que se nos presenta. Sin embargo, para no afectar a los huéspedes tuvimos que mantener cerradas un promedio de 24

habitaciones en el Hotel de Amador y 5 en el de El Dorado. Los ingresos también se redujeron por los disturbios ocurridos en el sector de Changuinola, que afectaron la ocupación de nuestro Hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro. A pesar de los trabajos de remodelación realizados durante el año 2010, los niveles de ocupación en nuestros hoteles Country Inn & Suites en la ciudad de Panamá se mantuvieron altos; 68% para el ubicado en Amador y 79% para el ubicado en El Dorado. La ocupación de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, aunque todavía se mantiene baja, se ha estado recuperando. Durante el año 2010 el promedio de ocupación fue del 37% comparado con la del año anterior que fue del 31%. Durante el año 2010 la operación de los hoteles produjo una utilidad neta de B/. 752,000, lo cual representó una disminución sobre la del año anterior que fue de B/. 1,256,000. Las utilidades de los hoteles se afectaron por la reducción en los ingresos y por la baja ocupación de Hotel de Playa Tortuga, que para el año 2010 reflejó una pérdida de B/. 832,643.

Restaurantes

Al 31 de diciembre del año 2010 los ingresos correspondientes a la actividad de los restaurantes sumaron B/. 9,715,000, lo cual representó una reducción del 1.59% al compáralos con los del año anterior, que ascendieron a B/.9.872,000. Los ingresos de nuestro restaurante Friday's ubicado en el Centro Comercial de Los Pueblos, se afectaron durante el primer trimestre del año 2010 como consecuencia de la apertura del Metro Mall, donde se ubicaron otros restaurantes que compiten con el nuestro. Esta situación era previsible que ocurriera al inicio de operaciones del nuevo Mall, pero los ingresos de nuestro restaurante se han ido recuperando a partir del segundo trimestre.

Las utilidades netas de los restaurantes para el año 2010 sumaron B/. 308,000, lo cual representó una disminución del 49.81% sobre las del año anterior, que fueron de B/. 613,000. Las utilidades de nuestros restaurantes se afectaron por trabajos de remodelación realizados durante el mes de marzo de 2010 en el restaurante ubicado en El Dorado, requeridos para actualizar la imagen de la Franquicia; por un incremento importante en los costos de planillas resultado de los ajustes salariales decretados por el Gobierno Nacional; y por una reserva establecida para cubrir cuentas de cobro dudoso relacionadas con las operaciones de los restaurantes Friday's de Colombia.

D. Análisis de Perspectivas

Según estimaciones preliminares de INDESA el producto interno crecerá en 5.9% para el año 2011 impulsado por la demanda interna y el turismo, más que por la demanda externa. El crecimiento del año 2011 será el resultado principalmente de factores internos, considerando que las expectativas del comercio mundial son inciertas debido a situaciones financieras y políticas negativas que afectan algunos países. El motor del crecimiento económico proyectado para el año 2011 corresponderá principalmente a la inversión pública, y en menor grado a la privada. En el caso de la inversión pública se destacan las obras de construcción de

infraestructuras ya programadas por el Gobierno Nacional, además del desarrollo de los trabajos de expansión del Canal de Panamá que entran en su etapa más dinámica. En el caso de la inversión privada se concentraría en la construcción de viviendas para niveles económicos medios y bajos, además del desarrollo de nuevos Centros Comerciales y Hoteles. El consumo privado se mantendrá creciendo lo cual impulsará la demanda.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA, provienen de la venta de viviendas, alquiler y venta de equipos, hoteles y restaurantes, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos un crecimiento positivo para el año 2011, considerando que parte de estos resultados corresponden a actividades que se desarrollaron durante al año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2011, son estimaciones que pueden afectarse de no darse los ingresos proyectados en las diferentes actividades resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en desarrollar los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política y de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2010 y las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo, estimamos que para el año 2011 los ingresos totales del Grupo UNESA ascenderán a la suma B/. 101,426,000, lo cual representaría un incremento del 16.54% sobre los del año anterior. Los mayores ingresos del grupo proyectados para el año 2011 corresponderán a la Venta de Viviendas, seguidos en su orden de importancia por los de Alquiler y Venta de Equipos; Restaurantes; Hoteles; Centros Comerciales; Financiamientos y Zona Procesadora.

La utilidad neta antes de impuestos para el año 2011 estimamos que podría ser de B/. 13,982,000, lo cual representaría un incremento del 32.13% sobre la del año 2010. Las mayores utilidades proyectadas para el año 2011 corresponderían a la Venta de Viviendas, seguidas en su importancia por las de Alquiler y Venta de Equipos; Restaurantes; Zona Procesadora; Centros Comerciales, Hoteles y Financiamientos.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2011 dependerá de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales, como lo son las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales y las actividades de la Zona Procesadora para la Exportación que están exentas del pago del impuesto sobre la renta. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, la utilidad neta después de impuestos para el año 2011 la proyectamos en aproximadamente B/. 10,905,960.

Construcción y Venta de Viviendas

Proyectamos que la demanda por viviendas para el mercado local de familias de ingresos medios-bajos se mantendrá creciendo. Para el año 2011 estimamos que nuestros ingresos por ventas de viviendas serán de B/. 58,600,000, lo cual representaría un incremento del 10.76% sobre los del año anterior. Con fecha 25 de agosto de 2009 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo No. 55, por medio del cual se creó el programa denominado Fondo Solidario de Vivienda. Mediante este programa el Estado otorga al comprador un aporte de hasta B/. 5,000, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo valor no exceda los B/. 30,000. La creación del mencionado fondo produce el efecto de reducir el valor de la deuda del comprador y consecuentemente el monto de la hipoteca y el pago de las mensualidades, situación que ha tenido un efecto muy positivo en la demanda por nuestras viviendas de interés social que actualmente construimos en cuatro proyectos. El pasado mes de marzo del 2011, el Gobierno amplió los beneficios del mencionado Fondo para cubrir viviendas de hasta B/. 35,000.

Durante el año 2011 estaremos desarrollando 13 urbanizaciones y un complejo de Edificios, con valores de venta entre los B/. 28,000 y hasta B/. 133,000 por unidad de vivienda. El 95% de los proyectos que construiremos corresponderán a viviendas con precios inferiores a los B/. 80,000, manteniendo nuestro enfoque en atender las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos. Los proyectos de vivienda que construiremos durante el año 2011 estarán ubicados en la ciudad de Panamá; en el sector de la 24 de Diciembre; las Cumbres; Pacora y en la Chorrera. Con el fin de contar con el inventario de tierra requerido para mantener en el futuro nuestros niveles de ventas de viviendas, proyectamos comprar durante el año 2011 dos nuevos terrenos, uno ubicado en el Área Norte y el otro en el área Oeste.

Para el año 2011 estimamos una utilidad operativa por venta de viviendas por la suma de B/. 8,818,000, lo cual representaría un incremento del 13.6% sobre las del año anterior. Como resultado de la estrategia monetaria que están implementando los Estados Unidos y algunos otros países de la Unión Europea, para incentivar sus economías, es probable que se produzca una situación de inflacionaria que nos afecte. Además, las fluctuaciones en el precio del petróleo, resultado de la inestabilidad política que afecta a algunos países del norte de África y del Medio Oriente, pudieran incrementar los precios de algunos materiales de construcción. Esta situación se afectaría aún más en la medida que se reactiven las construcciones a nivel nacional, lo cual pudiera reducir nuestros márgenes de rentabilidad en la venta de viviendas para el año 2011.

Equipos

La actividad de alquiler y venta de equipos se ha estado recuperando a partir del último trimestre del año 2010 y ha mantenido esa tendencia durante los primeros meses del presente año. La creciente demanda se produce como resultado de los trabajos de ampliación que se realizan en el Canal y por el inicio de las construcciones de infraestructuras contemplados en el programa de inversiones públicas aprobado por el Gobierno Nacional para los años 2010-2014. El inicio de este programa se había atrasado, pero considerando las licitaciones y concursos de precios realizados y anunciados se espera que el desarrollo de las obras se intensificara, lo cual beneficiara la demanda por nuestros equipos y servicios. Es importante destacar que a diferencia

de otras construcciones que demandan mucha mano de obra y materiales, los trabajos de inversiones en infraestructuras que se están desarrollando actualmente demandan el uso intensivo de equipos rodantes y maquinarias. Tomando en consideración lo indicado, proyectamos que los ingresos por Venta y Alquileres de Equipos para el año 2011 se ubicaran en B/. 19,828,000, retomando la tendencia de crecimiento que teníamos hasta el año 2008, cuando la actividad se desaceleró por la contracción que afectó a la industria de la Construcción resultado de la crisis Financiera Internacional.

Durante el año 2011 proyectamos que la utilidad operativa de la actividad de Venta y Alquiler de Equipos se elevará a la suma de B/. 992,000. Es probable que para ese año se requiera establecer nuevamente una reserva por B/. 300,000, en el caso de que no se logre reactivar el cobro de la cuenta pendiente del Municipio de Panamá, correspondiente a trabajos contratados por la desaparecida DIMAUD.

Restaurantes:

Para finales del año 2011 estimamos que se terminará la construcción de un nuevo restaurante que operaremos en el sector de Marbella. Este restaurante no pertenece a la Franquicia de TG Friday's, sino a una nueva denominada; "Rosa Mexicano". Esta es una franquicia norteamericana que tiene operando varios restaurantes en importantes ciudades de los Estados Unidos, y el de Panamá sería el primero en establecerse fuera de ese país. El menú que ofrece "Rosa Mexicano" es comida de calidad superior, con lo que ampliaremos nuestra oferta gastronómica. Además, proyectamos que el nuevo restaurante será bien acogido tanto por la clientela local como por los turistas que nos visitan. Estamos, negociando la compra de un globo de terreno en Albrook, donde proyectamos construir un nuevo restaurante Friday's, para el año 2012.

Para el año 2011 estimamos que los ingresos de nuestros restaurantes serán de B/. 10,624,000 lo cual representaría un incremento del 11.54% sobre los del año anterior. Este aumento refleja los ingresos proyectados para los cinco restaurantes Friday's que operamos en la República de Panamá, y el nuevo "Rosa Mexicano" que esperamos inicie operaciones para finales de año.

La utilidad en operaciones de los Restaurantes para el año 2011 la estimamos en B/. 950,000, superiores a las del año anterior que resultaron afectadas por las remodelaciones que realizamos en nuestro restaurante Friday's ubicado en El Dorado.

Hotelería

Durante el año 2011 nuestro hotel ubicado en Amador, se verá afectado por el desarrollo del nuevo anexo de 96 habitaciones que está en proceso construcción, el cual deberá concluirse para finales de año. También continuaremos con el programa de remodelación de las habitaciones de la sección vieja del hotel. El desarrollo de estos trabajos nos obligará a mantener cerrados varios salones y algunas habitaciones, lo cual afectará los ingresos y las utilidades del año 2011. Sin embargo, estas inversiones son convenientes porque al concluirse se habrá incrementado de una manera importante la capacidad para atender a nuevos huéspedes. La actividad turística se ha mantenido creciendo en nuestro país, por lo que no preveemos ninguna situación que afecte la ocupación de nuestros hoteles. Existe la demanda por cuartos adicionales

para absorber la oferta de los nuevos hoteles que se están construyendo en la ciudad de Panamá, los cuales en la mayoría de los casos van dirigidos a una clientela mas exclusiva de la que nosotros atendemos tradicionalmente en nuestros hoteles. En el caso del hotel Playa Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, sus niveles de ocupación han ido mejorando desde finales del año pasado, por lo que estimamos que su pérdida se reducirá para el año 2011. Se está considerando la posibilidad de que una nueva aerolínea se incorpore a la ruta Panamá-Bocas, y además que los vuelos puedan contratarse directamente desde el extranjero, lo cual de lograrse tendrá un efecto muy positivo en las operaciones del Hotel Playa Tortuga.

Los ingresos totales para nuestros hoteles proyectados para el año 2011, los estimamos en B/. 8,630,000, muy similares a los del año anterior.

La utilidad neta para los hoteles la proyectamos en B/. 464,000 para el año 2011, por debajo de la del año anterior.

Financiera

Durante el 2011 tendremos operando por el año completo la nueva unidad de Préstamos Hipotecarios, que implementamos para finales del año anterior. Con esta unidad esperamos reemplazar y superar nuestra cartera de créditos comerciales que se ha estado reduciendo desde el año 2009. La mayoría de nuestros créditos comerciales corresponden a financiamientos de los equipos que vende nuestra afiliada COAMCO. Por otro lado también proyectamos un incremento en nuestra cartera de préstamos personales.

Estimamos que para el año 2011 los ingresos de la “Central de Préstamos INCASA”, serán de B/. 1,206,00, superiores a los del año anterior.

La utilidad en operaciones para la actividad de financiamientos la proyectamos en B/. 281,000 para el año 2011, lo cual de darse resultaría en una recuperación importante sobre los resultados del año anterior.

Zona Procesadora

Actualmente tenemos ocupadas la totalidad de las galeras que tenemos construidas en nuestra Zona Procesadora de PANEXPORT. Para atender la demanda existente tomamos la decisión de construir en la Zona dos nuevas galeras, del tipo “Multitenant”, lo cual nos permitiría albergar hasta seis nuevas empresas.

Los ingresos totales proyectados de PANEXPORT para el año 2011 los estimamos en B/. 1,096,000, lo cual representaría un incremento del 20.97% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para la Zona Procesadora de Exportación la proyectamos en B/. 617,000 para el año 2011, lo cual representaría un aumento del 24.14% sobre las del año anterior.

Centros Comerciales

Durante el año 2011 se completará la construcción de la ampliación del Centro Comercial de Plaza Mallorca, donde añadiremos de 4,000 metros cuadrados adicionales que serán alquilados al Supermercado XTRA, que actualmente ocupa el local colindante. Además, estamos considerando la construcción de un nuevo Centro Comercial en Ciudad del Lago, considerando el éxito que están teniendo los proyectos urbanísticos que desarrolla SUCASA en dicho sector. 

Para el año 2011 estimamos que los ingresos de nuestros Centros Comerciales sumaran B/. 1,452,000, lo cual de lograrse representaría un incremento del 10.17% sobre los del año anterior.

La utilidad en operaciones para el año 2011 la estimamos en B/. 651,000, lo cual representaría un incremento del 8.5% sobre las del anterior.

Inversiones

Para el año 2011 tenemos presupuestado invertir B/. 6,000,000 en nuevos proyectos, a saber:

B/. 3,000,000 para compra de terrenos

B/. 2,000,000 para la construcción del nuevo restaurante Rosa Mexicano.

B/. 1,000,000 para la construcción de nuevas galeras en PANEXPORT

Estas inversiones serán financiadas mediante las emisiones de VCN's y bonos, que serán colocados a través de la Bolsa de Valores y suscritas por algunos bancos de la localidad e inversionistas privados.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico sea favorable y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del grupo UNESA sobre la tendencia de los negocios para el año 2011 y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio de venta oscila entre los B/. 25,000 y los B/. 62,000 tenían derecho a un subsidio estatal hasta de 4% en la tasa de interés que cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. De igual forma las viviendas con precios de venta de B/. 16,000 a B/. 25,000, obtendrán un subsidio del 5%. Las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 recibirían un subsidio de hasta 6.5% en la tasa de interés que les cobren los bancos en los préstamos hipotecarios. Con la aprobación, el 27 de mayo de 2008, del Programa de Apoyo al Consumidor (PAC) se amplió de B/. 62,500 a B/. 80,000 el valor de las viviendas que pueden beneficiarse con el subsidio en sus financiamientos hipotecarios. Además, se estableció que el Gobierno subsidiara el 100% de los intereses en las hipotecas de viviendas con precios de hasta B/. 30,000. Ambas disposiciones tendrán vigencia hasta el año 2014.

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 a los B/. 800. Además la vivienda debe ser nueva y cumplir con ciertas especificaciones establecidas en el mencionado decreto. Posteriormente, el 14 de Marzo del año 2011 se dictó el decreto número 57 por medio del cual se amplía hasta B/. 35,000 el precio de venta de las viviendas que se benefician del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda. También se incrementa el ingreso familiar requerido para calificar hasta los B/. 1,000 mensuales, y se establecen las especificaciones requeridas para las viviendas con precios de venta de hasta B/. 30,000 y hasta B/. 35,000

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 del 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 Playa Tortuga en Isla Colón, Bocas del Toro, que inició operaciones en el año 2008, por estar ubicados en Zonas de Desarrollo Turístico está exonerados por 15 años del pago de impuesto sobre la renta.

Las actividades de nuestra Zona Procesadora para la Exportación, PANEXPORT, están amparadas bajo la ley 25 del 30 de noviembre de 1992, que la exonera del pago de impuestos. Sin embargo, resultado de los acuerdos suscritos por nuestro país con la Organización Mundial de Comercio, estos beneficios se mantendrán vigentes hasta el año 2015. Con la aprobación de la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, las empresas nacionales que estén ubicadas dentro de una Zona Libre deberán pagar como impuesto el 10% de los dividendos que distribuyan. Cuando se trate de empresas extranjeras que generan ingresos gravables en la República de Panamá, deberán pagar como impuesto el 5% de los dividendos que distribuyan. Los ingresos de los arrendamientos correspondientes a las galeras que alquilamos en la Zona Procesadora, se gravaron con el impuesto del ITBMS por un monto del 7%.

Según la ley 33, de 30 de junio de 2010, 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 2011 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%; y en caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades 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. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público. Para acogerse al pago del mencionado impuesto en base a las tarifas indicadas, el terreno debe haberse revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta, el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2011, y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

En octubre de 2007 fuimos notificados de una demanda, por la suma de B/. 5,000,000, 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" es 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 mes de diciembre de 2009 se vendió la totalidad de nuestra participación en la operación de los restaurantes Friday's que operan en Colombia. Esta operación no era rentable y el Grupo UNESA garantizaba obligaciones bancarias de dichos restaurantes por un monto de B/. 1,250,000. Con la venta de nuestra participación en Colombia se nos liberará en un plazo de 3 años las garantías otorgadas. Además, Franquicias Latinoamericanas, S.A., que es la empresa que opera los restaurantes en Colombia, tiene obligaciones pendientes por pagar a empresas del Grupo UNESA por un monto de B/. 795,000, las cuales serán canceladas mediante la entrega de acciones preferidas de dicha empresa. Al completarse la liberación de las garantías del Grupo UNESA, sobre obligaciones bancarias de los restaurantes Friday's en Colombia, las acciones preferidas serán devueltas sin ningún valor.

En el mes de febrero de 2011 se tomó la decisión de proceder con el cobro por la vía Judicial de sumas adeudadas por el Municipio de Panama a mis empresas, por un monto de B/. 1,243,557.23. Esta deuda obedece a servicios contratados y equipos vendidos a la DIMAUD para trabajos realizados en el relleno sanitario de Cerro Patacón. Los trabajos de alquiler y venta de equipos fueron contratados bajo licitaciones públicas convocadas por la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario en el año 2006. Los trabajos de alquiler de equipos fueron completados en enero del año 2009, para lo cual se presentó el finiquito el cual fue refrendado por el DIMAUD y la Contraloría General de la República. Los equipos también fueron entregados y recibidos a satisfacción. A partir de enero del año 2011 el servicio de recolección de la basura fue traspasado del DIAMUD a la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. A consulta hecha por el Administrador de ANA al Procurador de la Administración, este le confirmó que las obligaciones pendientes del DIMAUD deben ser canceladas por el Municipio de Panamá. Ante esta situación y para asegurarnos el pago de nuestras obligaciones, decidimos proceder a gestionar por la vía Judicial el cobro de la deuda al Municipio de Panamá.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5433

Ingeniero Civil

Universidad de Santa Clara, California.

Presidente de Productos Panameños, S.A.

Presidente Banco Panamá

Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Dr. Raúl Orillac

VICEPRESIDENTE

Panameño
Fecha de nacimiento: 3 de enero de 1934
Apartado Postal: 0816-01707
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 223-9746
Doctor en Cirugía Dental
Georgetown University, Washington D.C.
Clínica Arango Orillac

Lic. Francisco José Linares B.

SECRETARIO

Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de agosto de 1939
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5466
Licenciado en Administración de Empresas
Universidad de Santa Clara, California
Director del Patronato de Panamá Viejo
Director del Club Kiwanis de Panamá.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

TESORERO

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 302-5411
Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington, D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Miembro de la directiva de la Campaña de
Promoción Arquidiocesana
Director de Banco Panamá

Lic. Juan Ventura D.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 20 de febrero de 1938
Apartado Postal: 0819-09851
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 260-0539
Licenciado en Administración de Empresas
Georgetown University, Washington, D.C.

Ing. Jaime Arosemena A.

DIRECTOR

Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1938
Apartado Postal: 0833-0193, Plaza Panamá
Teléfono: 264-5976
Bachiller en Ciencias
Maestría en Ciencias y Economía.
University of Arkansas, Arkansas

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de Créditos y Servicios, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de
Colón, S.A.
Director de Intelfon, S.A. de C.V.
Director de CEAL Panamá
(Consejo Empresario de América Latina)
Director de la Fundación para el Desarrollo de la
Libertad Ciudadana.
Director Capitulo Local de Transparencia
Internacional y BRS
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Miembro de la Junta de Consultores del Programa
Huntsman para Estudios Internacionales de la
Escuela de Wharton, Universidad de Pennsylvania.
Presidente de Metrobank.
Director del Instituto de Gobierno Corporativo

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de febrero de 1967
Apartado Postal: 0823-05416
Panamá Rep. de Panamá
Teléfono: 300-3470
Ingeniero Mecánico
Wilkes College, Pennsylvania
Ingeniero Industrial
Florida Internacional University, Florida

Miembro del Comité Nacional de INCAE

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Apartado Postal: 0566
World Trade Center
Teléfono: 205-1710
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College, Massachussets.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 083200232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho
Marítimo.
Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de
Panamá.

Eduardo Esteban Duran Jeager

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfono: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado – Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce
Miembro Association of The United States Army

Raúl E. Delvalle H.

DIRECTOR SUPLENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 27 de julio de 1939
Apartado Postal. 0834-00219
Teléfono: 269-0690
Licenciado en Administración de Empresas
Tulane University, New Orleans, Louisiana
Presidente Inversiones Delvalle, S.A.
Presidente Fundación Benéfica Lefevre
Vicepresidente Compañía Lefevre, S.A.
Director Grupo Medcom, S.A.

EJECUTIVOS:

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE EJECUTIVO

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que dirige, coordina y supervisa todas las actividades productivas y de apoyo que realizan las unidades del grupo UNESA.

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona responsable por la promoción y desarrollo de las actividades de hospitalidad (hoteles y restaurantes).

Ing. Miguel Sierra

GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS

Ingeniero Industrial
Universidad Tecnológica.
Maestría en Administración de Empresas
ULACIT
Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas.

Sr. José A. Delvalle

GERENTE ADMINISTRATIVO DE VIVIENDAS

Técnico en Ingeniería Electrónica
R.C.A. Institute, New Jersey
Es la persona responsable por los trámites de entrega y traspaso de las viviendas. Además, de atención y servicio a los clientes de vivienda.

Ing. Enrique Asensio

GERENTE DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Ingeniero Civil
Universidad Santa María la Antigua (USMA)
Master en Construction Management



University of Florida

Está a cargo de la investigación de los proyectos de vivienda que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar el desarrollo y construcción de nuevos proyectos. Es responsable por la compra de terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.

Ing. Álvaro Palacios

GERENTE DE PRODUCCIÓN

Ingeniero Civil

Universidad Nacional

Post Grado en Administración de Empresas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.

Lic. Adalberto Ferrer

GERENTE DE RESTAURANTES

Licenciado en Administración y Economía

Florida State University, Florida

Maestría en Administración de Empresas

Nova University, Panamá

Es la persona responsable por la administración y operación de los restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's y de "Rosa Mexicano" que operan en la República de Panamá.

Lic. Fernando Machado

GERENTE DE HOTELES

Licenciado en Administración de Empresas

con énfasis en Finanzas

Texas University. Austin, Texas

Maestría en Administración de empresas

Nova Southeastern University

Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles de la Cadena Country Inn's & Suites en la República de Panamá y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.

Ing. José Roberto Quijano Durán

GERENTE ALQUILER Y VENTA DE EQUIPO

Ver sección de Directores y Dignatarios

Está a cargo de la actividad de alquiler y venta de maquinaria y equipos para eventos y construcción.

Lic. Raúl de la Barrera

GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO

Licenciado en Finanzas

Universidad Santa María la Antigua (USMA)

Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios
Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.

Lic. Aída Michelle de Maduro

GERENTE CENTROS COMERCIALES
Licenciada en Administración de Empresas
Maestría en Administración de Empresas
Mankato State University, Minnesota, U.S.A
Está a cargo de la promoción, alquiler y administración de los centros comerciales propiedad de UNESA, y de las galeras de la zona procesadora para la exportación de Ojo de Agua (PANEXPORT).

Lic. Eric Herrera

GERENTE ADMINISTRATIVO
Licenciado en Contabilidad
Universidad de Panamá
Contador Público Autorizado
Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.

Lic. Víctor I. Espinosa

GERENTE FINANCIERO
Licenciado en Finanzas, USMA
Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina.
Maestría Administración de Negocios.
Universidad Latina de Panamá
Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.

Arq. José Raúl Varela

GERENTE DE COMPRAS
Arquitecto
Universidad de Panamá
Licenciado en Turismo, ULACIT
Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, e ingredientes, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.

Licda. Martha Rodríguez

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS
Maestría en desarrollo del Recurso Humano
University of Louisville/ Panamá.
Licenciada en Psicología
Universidad Santa María la Antigua.
Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido

por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.

Lic. Mónica Quijano de Martínez **GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS**
Licenciada en Arte y Diseño
Hood College, Maryland
Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.

Lic. Arisema de González **GERENTE DE SISTEMAS**
Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas
Universidad Santa María La Antigua
Es la persona responsable por el Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.

AUDITORES: **KPMG Peat Marwick**
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Eduardo Choy

COMPENSACIONES: Durante el año 2010 se pagaron a los Directores la suma de B/. 9,600 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva de SUCASA. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.150 y se realiza una reunión mensual, a menos que se presente una situación que afecte a la empresa y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, un ejecutivo que es también director de UNESA recibió B/. 6,000, como dietas de Caribbean Franchise (restaurantes Friday's). Además, dos ejecutivos que son directores de UNESA, recibieron B/. 6,000 cada uno, como dietas en Hoteles del Caribe. S.A. (Country Inn's & Suites).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2010 la suma de B/. 1,175,988, como salarios, gastos de representación, bonificaciones y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS: El promedio de empleados durante el año 2010 fue de 1,011 personas. De este total 74 trabajan en la administración; 275 trabajan en los restaurantes; 253 en los Hoteles; 120 en alquiler y venta de equipo; 38 en financiamientos; 85 en venta de viviendas y mantenimiento de áreas verdes y edificios; y 166 en administración de proyectos de construcción. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las

construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS

ACCIONISTAS:

GRUPO DE ACCIONES	ACCIONES		ACCIONISTAS	
	NUMERO	%	NUMERO	%
1 a 500	15,256	0.29	72	49.66
501 a 1,000	10,159	0.20	14	9.7
1,001 a 2,000	16,279	0.31	10	6.8
2,001 a 5,000	42,091	0.81	12	8.3
5,001 a 30,000	195,258	4.00	16	11.77
30,001 a 2,000,000	2,542,360	49.05	20	13.7
2,000,001 a 2,500,000	2,360,981	45.34	1	0.07
TOTALES	5,182,384	100	145	100

V. PARTES RELACIONADAS: UNESA es dueña del 50% de las acciones comunes de la empresa Agroganadera Río Caimito, S.A. la cual se dedica a actividades ganaderas y a la venta de tierras en el sector de Puerto Caimito, Distrito de la Chorrera.

VI. TRATAMIENTO FISCAL: De conformidad con el artículo 44 del Decreto de Gabinete No.247, del 16 de julio de 1970, tal como quedó reformado por el Decreto de Gabinete No.30, del 24 de febrero de 1972 y o la Ley # 31 del 30 de diciembre de 1991 para efectos del Impuesto sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de bonos, acciones, y demás valores emitidos por personas registradas en la Comisión Nacional de Valores. La empresa Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA), y su subsidiaria Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. están registradas en la Comisión Nacional de Valores. Los Valores Comerciales Negociables emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., y los bonos corporativos emitidos por dicha empresa que fueron vendidos a través de la bolsa de valores, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,123,286	B/. 17.00	B/.87,095,862.
Acciones 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: 59,098.

Acciones tipo B, sin valor nominal y sin derecho a voto.

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

En la Asamblea Anual de Accionistas del día 13 de mayo de 2008, se autorizó a la Junta Directiva emitir la totalidad de las acciones tipo B como acciones preferidas y además definir sus condiciones, tales como: series a emitir, precio y dividendos a pagar.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos-Serie Única	22 Noviembre 2015	US\$. 7,500,000.	B.V.P.
(3) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(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.

(1) Mediante la 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 mas un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. 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 garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2010 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 29,238,300.

(2) 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. La mencionada emisión pública de bonos consta de una sola serie, y devengan una tasa de interés flotante equivalente a Libor tres meses, mas un margen del 3.5%. Los bonos se amortizan mediante 40 pagos trimestrales abonando a capital. Los bonos emitidos en el 2005 están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc. cuyo principal activo es la primera hipoteca y anticresis sobre las mejoras del hotel Country Inn & Suite construido en Amador. Además, los bonos cuentan con las fianzas solidarias de todas las empresas

que conforman el Grupo UNESA. Al 31 de diciembre de 2010 teníamos en circulación bonos por un valor de **US\$ 4,186,038**.

(3) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 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 dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, mas un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2010 teníamos en circulación bonos por un monto de **US\$ 11,619,812**.

(4) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de **US\$ 10,000,000**. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de 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 del año 2010 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de **US\$ 6,995,000**.

(5) El 22 de febrero de 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. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan 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 diciembre de 2010 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(6) 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. (SUCASA), 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 2010 el monto de VCN's en circulación sumaba **US\$ 15,105,000**.

(7) Mediante resolución No. 149-108, 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 sobre la base de 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 determine el emisor para cada serie.

El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2010 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 13,685,000.

(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 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 períodos 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 de el emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2010 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 5,800,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Ventas totales	83,633,438.	76,987,395.	76,541,277.	80,786,938.
Otros Ingresos de operaciones	3,701,890.	3,510,884.	3,704,850.	3,510,539.
Margen Operativo (1)	13.42%	12.71%	14.47%	16.02%
Gastos de Ventas, Generales y Administrativos	19,450,491.	18,044,115.	17,151,611.	14,015,892.
Utilidad o Pérdida Neta	8,350,164.	6,674,491.	7,758,452.	10,553,471.
Acciones emitidas y en circulación	5,123,286	5,119,856.	5,119,856.	5,119,856.
Utilidad o Pérdida por acción	B/. 1.63	B/. 1.30	B/. 1.52	B/. 2.06
Depreciación y Amortización	8,237,573.	8,639,107.	7,378,813.	5,377,145.
Utilidades o Pérdidas no recurrentes	—0—	—0—	—0—	—0—
BALANCE GENERAL	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Activo Circulante	90,839,758.	75,838,362.	77,122,595.	83,880,937.
Activos Totales	248,293,345	226,709,957.	227,942,386.	207,855,182.
Pasivo Circulante	63,132,067.	45,883,659.	55,431,080.	55,399,028.
Deuda a Largo Plazo	52,218,795.	54,873,642.	53,871,880.	44,258,552.
Capital Pagado	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas	76,852,715.	71,270,032.	67,720,290.	63,240,448.
Total Patrimonio	125,868,733.	113,516,182.	105,241,890.	106,901,227.
RAZONES FINANCIERAS	31/12/10	31/12/09	31/12/08	31/12/07
Dividendo/ Acción	B/. 54	B/. 0.61	B/. 0.64	B/. 0.57
Deuda Total/ Patrimonio	0.97	1.00	1.17	0.94
Capital de Trabajo	27,707,691.	29,954,703	21,691,515.	28,481,909.
Razón Corriente	1.44	1.65	1.39	1.51
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	4.38	2.80	3.08	3.27

NOTAS: (1) El margen operativo se afecta de acuerdo con la distribución de los ingresos entre las diferentes actividades productivas del Grupo las cuales operan con márgenes diferentes.

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS

Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

El Grupo UNESA lo conforman un grupo de empresas que fueron fundadas por el Ing. Guillermo E. Quijano Jr., la primera de ellas en el año de 1967. Desde sus inicios UNESA ha estado controlada por ese grupo familiar.

En agosto del año 1996 UNESA se convirtió en empresa pública al aprobar la Comisión Nacional de Valores la emisión y venta de 700,000 acciones comunes. Con la venta de estas acciones a través de la Bolsa de Valores, UNESA obtuvo recursos que utilizó para financiar el crecimiento de sus diferentes negocios, aprovechando un momento en que existía un mercado de valores accionario muy activo.

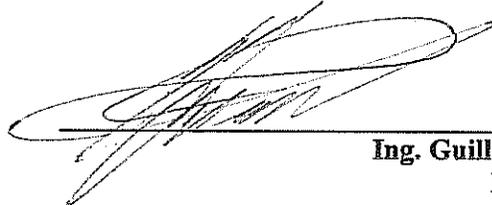
Desde el año 1996 han ocurrido situaciones, tanto a nivel nacional como internacional, que han producido pérdidas a inversionistas como resultado de prácticas inadecuadas y controles deficientes a lo interno de organizaciones corporativas de emisores de valores objeto de ofertas públicas. Esta situación ha resultado en una cada vez mayor reglamentación por parte de los entes correspondientes, con el fin de asegurar la confianza y transparencia en el manejo de las empresas públicas en beneficio de sus inversionistas.

El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados por la Comisión Nacional de Valores es voluntaria. Sin embargo, los emisores registrados en la Comisión estamos obligados a revelar públicamente la adopción o no de las medidas recomendadas. Posteriormente en febrero del 2004, la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Panamá (BVP) aprobó la adopción de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos.

Basado en lo requerido tanto por la Comisión Nacional de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, procedemos a informar a nuestros inversionistas que nuestra empresa no ha implementado las guías y principios de buen gobierno corporativo recomendados en el acuerdo No. 12-2003 de la CNV. La implementación de dichas guías y principios representa la realización de una inversión importante para la empresa y un cambio en nuestra cultura corporativa. Mantenemos nuestro esquema tradicional de controles, procedimientos corporativos e información para nuestros inversionistas.

V. PARTE
DIVULGACIÓN

**ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA CONSULTA A TRAVÉS DEL
INTERNET EN LA PÁGINA "WEBB": www.unesa.com**



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente