



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
FORMULARIO IN-T
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

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

WEB SITE: www.unesa.com

1 PARTE
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. 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 que promueve el grupo es la venta y el alquiler de equipo pesado y liviano bajo la marca COAMCO. La tercera actividad en importancia es la de hospitalidad, correspondiente a la operación de cuatro restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. Además, opera dos hoteles 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:

Según informes revelados por la Contraloría General de la República la economía Panameña creció en 10.3% durante el primer semestre de 2011, al compararlo con igual periodo del año anterior. El Producto Interno Bruto durante el primer semestre del año 2011 ascendió a B/. 11 mil 288.5 millones, lo cual representó un incremento de mil 56 millones de balboas por encima del primer semestre del año anterior. Las exportaciones de Servicios representaron el mayor componente de la demanda agregada durante el primer semestre del año 2011, y ascendieron a B/. 9,648.4 millones, lo cual representó un incremento del 27.9% sobre igual período del año anterior. Las exportaciones de Servicios incluyen en su orden de importancia; las operaciones del Canal de Panamá, el gasto Turístico, las re-exportaciones de la Zona Libre de Colón, el Transporte Aéreo, Puertos y Logística, y los Servicios Financieros.

En el segundo trimestre del año 2011 el PIB fue de B/. 5 mil 701.3 millones, lo cual representó un incremento del 11.3% sobre el segundo trimestre del año anterior, lo cual refleja que el crecimiento económico se ha estado acelerando. Casi todos los sectores de la economía crecieron. Solo la pesca ha tenido un comportamiento negativo.

Durante el primer semestre del año 2011 la Construcción relevó un incremento del 17.%; la explotación de Minas y Canteras, que refleja el desarrollo de la actividad construcción, aumentó en 16.5%; el Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones se incrementó en 15.1%; el Comercio aumentó en 11.4%; y las actividades de Hoteles y Restaurantes se incrementaron en 7.%, al compararlos con los resultados del primer semestre del año 2010. La situación financiera negativa que está afectando a algunos países Europeos y a los Estados Unidos, todavía no han impactado a nuestra economía, cuyo crecimiento está siendo impulsado por factores internos como lo son entre otros, la ampliación del Canal y las obras de construcción de infraestructuras que desarrolla el Gobierno Nacional. Además, las actividades que desarrollan la Zona Libre de Colón y el Turismo se están beneficiando por la situación económica positiva que reflejan algunos de los países de la región. Se proyecta que para finales de año la economía Panameña logrará un crecimiento de alrededor del 9%.

Durante el primer semestre del año 2011 la industria de la construcción ha mantenido un crecimiento del 17%, lo cual resulta muy positivo al compararlo con el crecimiento del año anterior que fue del 6.7%. Se estima que para el año 2011 el valor total de las nuevas construcciones será de B/. 4,531.40 millones, lo cual corresponde al 5.9% del Producto Interno Bruto Nacional y 10.5% del empleo, representando un crecimiento estimado del 14.91% para el sector. Las actividades más importantes de la industria se dirigen a la construcción de obras de infraestructuras públicas y privadas y al desarrollo de urbanizaciones. Estas inversiones se complementan con las construcciones para fines comerciales que se están realizando, tales como la edificación de nuevos hoteles y los desarrollos portuarios. Es importante destacar que el crecimiento en la construcción está siendo afectado por el aumento que se está dando en el costo de algunos materiales, tales como el concreto, el cemento, el acero y el transporte. Además, del incremento del ITBMS del 5% al 7%, que ha tenido su efecto negativo en los costos.

Durante los primeros ocho meses del año 2011 ingresaron al país 1.247,300 visitantes, lo cual representó un incremento del 12.5%., sobre igual período del año pasado. El gasto realizado por los turistas entre los meses de enero a agosto de 2011 se estima en B / . 1,251,882, lo cual refleja un incremento del 13.1% sobre igual periodo del año anterior. Para finales del año 2011 se proyecta la llegada de 2,000,000 de visitantes y que el gasto turístico ascenderá a B/. 2,800 millones, convirtiéndose en la mayor fuente de divisas para nuestro país. Como resultado del dinamismo que se está reflejando en la actividad turística el porcentaje de ocupación de los hoteles en la ciudad de Panamá se mantiene en un promedio de 67%. Para los hoteles con más de 100 habitaciones la ocupación fue mayor, ubicándose en 75%.

Según los registros de la ATP en la actualidad y hasta el año 2014, se estarán completando 38 nuevos hoteles lo cual representará una inversión de B/. 1,522,884,743, y la creación de 12,222 nuevos empleos. A pesar de la incertidumbre financiera que afecta a Estados Unidos y algunas economías Europeas, el desarrollo turístico en nuestro país se proyecta positivamente. La promoción de la llegada de Cruceros a nuestro país, es una de esas actividades que está impulsando el Turismo. Actualmente están llegando a nuestro país un promedio de 200 cruceros al año. El incremento de los vuelos de Copa al “Hub de las Américas”, ha sido un factor importante en la promoción turística. Actualmente Copa vuela desde Panamá a 56 destinos ubicados en 27 países diferentes, al igual que lo hacen otras importantes aerolíneas que también están volando a nuestro país, tales como American Airlines, Continental, Taca, Avianca, Iberia y KLM. Para beneficiarnos de la gran cantidad de pasajeros en tránsito que pasan por nuestro país, la ATP en coordinación con Copa, están promoviendo el producto denominado “Stop Over”, que les permite a los viajeros en tránsito entrar en el país sin costo

adicional. El potencial de esta propuesta es importante, considerando que anualmente pasan por el Aeropuerto de Tocumen 4.5 millones de pasajeros en tránsito. La Autoridad de Turismo también está impulsando diferentes actividades promocionales, tales como, la utilización gratuita del Centro de Convenciones Atlapa, para reuniones que generen más de 500 noches hotel. Además, se está desarrollando una nueva campaña promocional a nivel internacional destacando nuestro patrimonio histórico, las facilidades que ofrece la ciudad de Panamá, las diferentes etnias, el canal de Panamá, y la bellezas naturales de nuestro país tanto en playas como en tierras altas. Finalmente, es importante destacar la importancia de las remodelaciones que se están haciendo en el Aeropuerto Enrique Malek, ubicado en la provincia de Chiriquí; la construcción del nuevo Aeropuerto en Río Hato; y la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen, todo lo cual incrementará la capacidad de nuestro país para recibir mayor cantidad de visitantes. El aeropuerto de Tocumen es considerado el mejor de la región, y desde el año 2004 está en un proceso de remodelación y ampliación con un presupuesto para inversión de alrededor de B/. 100 millones. Actualmente llegan a Tocumen un promedio de 250 vuelos diarios y se espera que en los próximos dos años los vuelos se incrementaran a 350 diarios, todo lo cual se reflejará en un importante aumento en la llegada de visitantes a nuestro país.

La nota negativa del crecimiento económico corresponde al incremento del costo de la vida, que se mantiene alto. El índice de precios al consumidor aumentó en 6.1% al mes de septiembre de 2011, al compararlo con el mismo mes del año anterior. Los índices que han tenido mayor incremento para esa fecha han sido; los alimentos y bebidas que se incrementaron en 4.9%, el transporte que se incrementó en 14.2%, y vestido y calzado que aumentó en 5.2%. Estos son los rubros que más afectan a las personas de menores ingresos, por lo que pudieran ser causa de tensiones sociales y políticas. La tasa de inflación promedio fue de 3.5% en el año 2010 y se estima que para el año 2011 se incrementará al 4.9%. La inflación está siendo impulsada principalmente por el alza en el precio del petróleo y sus derivados, las variaciones de los precios de los insumos de producción en el mercado internacional, la depreciación del dólar, y por el incremento en los precios de algunos productos agrícolas resultado de condiciones climatológicas adversas que han afectado las cosechas.

Lo positivo ha sido que el crecimiento económico interno ha logrado reducir la tasa de desempleo abierto durante los últimos años del 5.2%, en el año 2009, al 4.7% para el 2010, y se proyecta que durante el año 2011 se reducirá al 4.2%. Sin embargo, el nivel de personas empleadas en el sector informal, o sea que no están protegidos por la red de Seguridad Social, se mantiene cerca del 40%. Además, se percibe una deficiencia en los programas de educación, tanto a nivel universitario como técnico, que está afectando las posibilidades de colocación y superación en el personal que no está debidamente capacitado.

Según las proyecciones de INDESA, se estima que para el año 2011 el Producto Interno Bruto crecerá en 9%, por encima del año 2010 cuando el crecimiento fue del 7.5%.

El 96% de los ingresos del Grupo UNESA corresponden a actividades relacionadas con las actividades de 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.

A partir del segundo trimestre del año 2008, y como resultado de la crisis financiera que se produjo para esa fecha a nivel internacional, las ventas de unidades de viviendas se redujeron, situación que se ha revertido a partir del año 2010. Sin embargo, la composición del mercado inmobiliario ha variado. La venta de viviendas de alto costo continúa disminuyendo, mientras que la venta de unidades para niveles populares se ha incrementado. En agosto del año 2008 la oferta de viviendas en construcción reflejaba 11,090 unidades con valores mayores a los B/. 80,000 y 1,932 unidades por debajo de los B/. 80,000. Para junio de 2011 esta situación se había revertido, reflejándose la construcción de 4,098 unidades de vivienda con valores superiores a los B/. 80,000, y 7,298 unidades de vivienda con valores por debajo de los B/.80,000. Se calcula que el 57.7% de los hogares urbanos corresponden a niveles económicos medio-bajo y bajo. Se estima que actualmente se están desarrollando 87 proyectos de viviendas con valores entre los B/. 30,000 y B/. 80,000, cuyas ventas representan el 41% del total del mercado. En Panamá tenemos un déficit de 136,665 unidades de vivienda, lo cual incluyen 39,317 viviendas con problemas estructurales no susceptibles a mejoras. Se calcula que anualmente el déficit de viviendas se incrementa en 13,000 unidades. Se estima que el 68% de los hogares panameños cuentan con vivienda propia.

Hasta el mes de julio de 2011 se habían aprobado permisos de construcción en la ciudad de Panamá por un valor de B/. 395.3 millones, lo cual represento una disminución del 25.2% al compararlo con igual periodo del año anterior. De ese total B/. 296.6 millones correspondieron a proyectos residenciales, reflejando una disminución de B/. 78 millones comparado con el año anterior, consecuencia de la contracción que se está dando en la demanda para viviendas de valores altos. Es conveniente destacar que debido a la saturación de proyectos en la ciudad capital, la escases de terrenos disponibles y el aumento en los precios en los que se pueden adquirir, se ha producido un incremento en el desarrollo de proyectos en el sector Oeste de la Provincia de Panamá. Solo en el caso de Arraiján, el valor de las construcciones entre el año 2009 y julio de 2011 ascendieron a B/. 200 millones, de los cuales B/. 97 millones correspondían a proyectos no residenciales.

El incremento en la industria de la construcción proyectado para el año 2011 será impulsado por el desarrollo de megaproyectos públicos como lo son: la ampliación del Canal de Panamá; el saneamiento de la Bahía; la expansión del Aeropuerto Internacional de Tocúmen; el avance de los trabajos del Metro de Panama; y la construcción de obras importantes de infraestructuras viales promovidas por el Gobierno Nacional. Por parte del sector privado se proyecta la construcción de grandes obras hidroeléctricas; la construcción de nuevos Hoteles; Centros Comerciales; y proyectos residenciales enfocados en los niveles económicos medios y bajos. Según proyecciones de la Cámara Panameña de la Construcción, la industria de la construcción tendrá un crecimiento del 12.05% durante el año 2011. La recuperación que se está dando en la industria de la construcción se ha estado reflejando en la importación de Maquinarias y Equipos que se incrementó en 20.7% durante el año 2010.

La producción de concreto se estuvo contrayendo desde el mes de abril del 2009. Sin embargo, aunque los niveles de producción aún se mantienen inferiores a los del año 2009, esta tendencia se ha revertido a partir del mes de enero del 2010, lo cual indica que la ejecución de nuevas construcciones se ha estado acelerando. La producción acumulada de concreto que durante el año 2010 se redujo en 19.2%, para el mes de agosto de 2011 se había incrementado en 5.7%, al compararla con los resultados registrados a esa fecha del año anterior. La misma tendencia se nota en la producción acumulada de cemento que al mes de diciembre del año 2010 se había reducido en 8.1%, mientras que para el mes de septiembre de 2011 se incrementó en 13%.

Como resultado de este incremento en la demanda 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 pudiera afectar los costos. Durante el año 2011 se ha

incrementado el precio del zinc; carriolas; tuberías PVC; piedra; arena; hormigón premezclado; bloques; cables eléctricos; varillas de acero; madera de espavé, tomacorrientes y otros. Para minimizar el efecto negativo que pudieran tener estos incrementos de costos en la demanda de viviendas de interés social, el Ministerio de la Vivienda emitió el pasado 14 de marzo de 2011 el Decreto Ejecutivo No. 57, por medio del cual se amplían los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda para incluir viviendas con valores de hasta B/. 35,000.

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 reflejan 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.

El número de visitantes se incrementó en 10% durante el primer semestre del año 2011. La ocupación hotelera se ha mantenido alrededor del 70%, lo cual es muy positivo. El desarrollo de la industria hotelera podría verse afectada por la falta de mano de obra capacitada para atender la demanda. Para el Gobierno, el Turismo se ubica entre uno de los tres ejes con mayor potencial de crecimiento, por lo que se espera acelerar los procesos de formación técnica para la capacitación de las personas requeridas para trabajar en el sector turístico. Sin embargo, informes de APATEL pronostican una posible disminución en la ocupación hotelera a partir del año 2012, resultado de un incremento en la oferta de cuartos disponibles. Para el año 2012 se estima que se habilitaran 6 mil nuevas habitaciones, cuando se completen la construcción de los nuevos hoteles que están proyectados. Se ha estimado que para el año 2014 la cantidad de cuartos de hotel disponibles en la provincia de Panamá, sumaran 18 mil. Para contrarrestar esta situación la Autoridad de Turismo indicó que está promoviendo la celebración en nuestro país de congresos y convenciones, lo cual permitirá mantener la ocupación hotelera en la ciudad capital. La ATP anunció que para el año 2012 ya hay confirmadas 53 convenciones en su mayoría de mil participantes cada una, entre las cuales destacan la de Herbalife, que representa la llegada de 9 mil personas. Adicionalmente y considerando las dificultades económicas que se presentan en los países Europeos y Estados Unidos, se estará reenfocando la promoción turística hacia los países de Sur América. La debilidad del dólar, hace que nuestro país sea relativamente barato, lo cual resulta en un atractivo turístico.

En Isla Colón, ubicada en la provincia de Bocas del Toro, la afluencia de turistas ha bajado lo cual está afectando la ocupación hotelera. La Asociación de Hoteles Pequeños de Panamá (Hotttal) estima que durante el último año y medio la ocupación hotelera en Isla Colón se redujo del 70% al 40%. La mayoría de los visitantes de Isla Colón, provienen de los Estados Unidos y Europa, regiones que están siendo muy afectadas negativamente por la crisis financiera internacional. Los altos costos de las tarifas aéreas locales también han afectado la llegada de turistas a Isla Colón, por lo que la Autoridad de Turismo de Panamá, conjuntamente con hoteles de la región, lanzó una campaña de promoción para incentivar la llegada de turistas a la Isla.

Se estima que durante el año 2011 la actividad turística crecerá en 7.8%. Al mes de agosto de 2011 habían visitado nuestro país 1,247,300 personas, representado un incremento del 12.5% y el gasto turístico aumentó en 13.1% al compararlo con el año anterior. Al mes de agosto de 2011, la ocupación en los hoteles de primera en la ciudad de Panamá se redujo en 1.4%, sin embargo, la ocupación en los hoteles de segunda se incrementó en 10.2%. El promedio de ocupación hotelera para los meses de enero a julio de 2011 fue del 67.5%.

El saldo de los Depósitos Bancarios Internos se incrementaron en 8.9 % durante el mes de septiembre de 2011 y los saldos de los Préstamos Internos aumentaron en 15.4% para esa fecha. Es importante destacar que el saldo de los préstamos internos se ha estado incrementando mensualmente a partir de abril del 2010, 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 se han establecido en Panama por situaciones políticas adversas que se dan en sus países de origen, o por trabajar en empresas internacionales que han trasladado sus sedes regionales a nuestro país basados en los beneficios fiscales que otorga la ley 41 del 24 de agosto de 2007(Howard). Actualmente hay alrededor de 70 empresas, en su mayoría transnacionales, ya operan en Howard y para fin de año se deben estar entregando las primeras unidades residenciales.

Hasta el mes de agosto del año 2011 el Índice Mensual de Actividad Económica tuvo un aumento promedio del 9.1%, sobre el año anterior, lo cual refleja el crecimiento positivo de la economía. El Índice de Precios al Consumidor se incrementó en 6.1% al mes de agosto del 2011, lo cual refleja el problema inflacionario mundial que nos está afectando y la devaluación del dólar.

RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el tercer trimestre del año 2011 sumaron B/. 26,934,921, reflejando un incremento del 16.62% sobre los del segundo trimestre del año, que ascendieron a B/. 23,096,010. Los ingresos recibidos por la Venta de Viviendas, Restaurantes, Alquiler y Venta de Equipos, Hoteles, Alquiler de Locales Comerciales, y Financiamientos, fueron mayores durante el tercer trimestre del año 2011, que los del segundo trimestre. En el caso de la Zona Procesadora, los ingresos del tercer trimestre del año 2011 fueron menores a los del trimestre anterior.

Las utilidades netas correspondientes al tercer trimestre del año 2011 sumaron B/. 2,361,219, inferiores a las del segundo trimestre que ascendieron a B/. 7,111,657. Es importante destacar que durante el segundo trimestre tuvimos la venta de un globo de terreno de aproximadamente 4 hectáreas, ubicado en el Sector de Ojo de Agua, lo cual nos produjo una ganancia extraordinaria, no recurrente, de B/. 5,201,379. Si eliminamos la ganancia extraordinaria obtenida en la venta de terrenos, resulta que la utilidad neta del segundo trimestre fue de B/. 1,910,278, lo cual refleja que la utilidad neta del tercer trimestre en las operaciones tradicionales, se incrementó en 23.6%.

Durante el tercer trimestre del año 2011 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por los Restaurantes; Equipos; Zona Procesadora; Locales Comerciales; Hoteles y Financiamientos. Durante el tercer trimestre del año 2011 las utilidades netas consolidadas representaron el 8.77% de los ingresos totales, muy similares a las del trimestre anterior que representaron el 8.27%. 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 tercer trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 16,464,506, lo cual representó un aumento del 24.98% sobre las del segundo trimestre que sumaron B/. 13,173,349. Tradicionalmente las entregas de viviendas se incrementan para finales de año. Durante los primeros meses, aprovechando la estación seca, se adelantan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización. Posteriormente se completa la construcción de las viviendas y se incrementan las entregas. Las ventas reflejadas trimestralmente corresponden a las viviendas que efectivamente fueron entregadas a sus compradores durante

ese periodo. La venta de viviendas representó el 61.12% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el tercer trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 1,476,127, lo cual representó un incremento del 27.07% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/.1,161,639. Es importante destacar que en la actividad de venta de viviendas la utilidad refleja el valor de las viviendas que se entregan, siendo las de menores precios las que tienen la utilidad más baja. En el tercer trimestre del año 2011 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas representó el 62.51% del total de las utilidades del Grupo UNESA.

RESTAURANTES:

Los ingresos de los restaurantes Friday's correspondientes al tercer trimestre del año 2011 ascendieron a la suma de B/. 2,843,981, lo cual representó un incremento del 10.98% sobre los del segundo trimestre que sumaron B/. 2,562,634. Los restaurantes que reflejaron mayores ingresos fueron los ubicados en Marbella y El Dorado, seguidos en su orden por el de Amador, Los Pueblos y el de David. Los ingresos del restaurante Friday's ubicado en Los Pueblos, que fuera afectado en su momento por la apertura del Metro Mall, se ha venido recuperando positivamente. En el caso de David, los ingresos se mantienen bajos pero con una tendencia positiva. Los ingresos de los restaurantes Friday's representaron el 10.55% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

Durante el tercer trimestre del año 2011 la actividad de los restaurantes reflejó una utilidad neta de B/. 274,726, lo cual representó un incremento del 41.32% sobre las del segundo trimestre, que ascendieron a la suma de B/. 194,399 . Todos los restaurantes ubicados en la ciudad de Panamá y el de David, reflejaron utilidades durante el tercer trimestre del año 2011. Las operaciones de los restaurantes representaron el 11.63% de las utilidades netas del grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

HOTELES:

Los ingresos de nuestros hoteles durante el tercer trimestre del año 2011, fueron de B/. 1,962,470, muy similares a los del segundo trimestre que ascendieron a B/. 1,947,690. La ocupación de nuestro Hotel, ubicado en Amador, se mantuvo en 60% durante el tercer trimestre, lo cual reflejó una disminución del 6% al compararla con el promedio del trimestre anterior. La causa de esta disminución obedece a los trabajos de remodelación que se realizan en el hotel original, y por la construcción de un nuevo anexo, lo cual afecta la llegada de huéspedes. Durante el tercer trimestre se mantuvieron 24 habitaciones cerradas por remodelaciones. Esperamos que estos trabajos se completen para finales de año, con lo cual proyectamos un incremento en los ingresos para el año 2012. En el caso del hotel, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para el tercer trimestre fue del 77%, lo cual representa un incremento del 5% sobre la ocupación del segundo trimestre. En el hotel del Dorado la ocupación ha ido mejorando en la medida que se han completado los trabajos de remodelaciones de los cuartos. Durante el segundo semestre se mantenían 14 habitaciones cerradas por remodelación, lo cual se redujo a 6 habitaciones para el mes de septiembre. El Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, mantuvo una ocupación promedio del 36% durante el tercer trimestre, la cual es baja, aunque refleja una mejoría del 8% sobre la del trimestre anterior.

Los ingresos de los hoteles representaron el 7.29% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

La actividad hotelera reflejó una utilidad de B/. 81,807 durante el tercer trimestre del año 2011, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 42,120. Los resultados del tercer trimestre fueron afectados negativamente por incrementos en los costos relacionados por los

trabajos de construcción y remodelación que se realizan en los hoteles ubicados en la ciudad de Panamá, sobre todo en el de Amador. Además, la ocupación del Hotel Plata Tortuga, ubicado en Bocas del Toro, se mantuvo baja lo que ocasionó que dicho hotel reflejara una pérdida de B/. 150,392 durante el tercer trimestre del año 2011. Las utilidades de los hoteles representaron el 3.46% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

EQUIPOS:

Los ingresos de la actividad de Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2011 fueron de B/. 4,737,141, representando un incremento del 11.08% al compararlos con los ingresos del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,264,514. A partir del cuarto trimestre del año 2010 los ingresos han aumentado en una forma importante impulsados por la demanda de equipos resultados de los trabajos de infraestructuras públicas que desarrolla el Gobierno Nacional, y por los trabajos de ampliación que se realizan en el Canal de Panamá. Los ingresos de la unidad de Alquiler y Venta de Equipos habían estado disminuyendo a partir del último trimestre del año 2008, causado por la reducción en la demanda que se dio consecuencia de la desaceleración que afectaba al sector de la construcción.

Durante el tercer trimestre del año 2011 el 21.94% del total de los ingresos los aportó la actividad de Alquiler de Equipos; el 63.54% correspondió a Venta de Equipos; el 10.39% fueron Ventas de Repuestos; y el 4.13% fueron por Otros Servicios. Los ingresos por el Alquiler y Venta de Equipos representaron el 17.59% de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

Durante el tercer trimestre del año 2011 la actividad de Alquiler y Venta de Equipos reflejó una ganancia de B/. 188,318, lo cual representó un incremento del 13.69% sobre la del trimestre anterior que fue de B/. 165,640, manteniendo la tendencia positiva de la actividad que ha reflejado utilidades durante los cuatro últimos trimestres. Confiamos que los efectos negativos de la situación financiera internacional serán superados por la demanda por equipos que está generando los trabajos de construcción de infraestructuras y la ampliación del Canal de Panamá. Las utilidades por Alquiler y Venta de Equipos correspondientes al tercer trimestre del año 2011, representaron el 7.98% de las ganancias netas del Grupo UNESA.

FINANCIAMIENTOS:

Los ingresos por intereses en financiamientos otorgados durante el tercer trimestre del año 2011 fueron de B/. 304,779, lo cual representó un incremento del 14.71% sobre los ingresos del trimestre anterior, que sumaron B/. 265,688. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de préstamos que se hacen trimestralmente y las tasas de intereses y comisiones que se cobran. Los ingresos se han estado incrementando debido a la colocación de préstamos hipotecarios, que es un nuevo producto que hemos estado promoviendo a partir del cuarto trimestre del año 2010. Los ingresos por financiamientos representaron el 1.13% de los ingresos totales del Grupo UNESA para el tercer trimestre del año 2011.

Durante el tercer trimestre del año 2011 la actividad financiera reflejo una utilidad de B/. 68,554, lo cual represento una disminución de B/. 5,575 al compararla con las del trimestre anterior, que fue de B/. 74,129. Debido a los bajos rendimientos que se obtienen en los Depósitos a Plazo Fijo, los excesos de liquidez de la financiera se están invirtiendo en valores locales. Las utilidades por venta de valores fueron menores en el tercer trimestre.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al tercer trimestre del año 2011, representaron el 2.9% de las ganancias netas del Grupo UNESA.

ZONA PROCESADORA:

Los ingresos de la Zona Procesadora para la Exportación correspondientes al tercer trimestre del año 2011 ascendieron a B/. 253,003, lo cual representó una reducción del 8.47% sobre los del trimestre anterior, que sumaron B/. 276,417. Esta disminución no refleja una caída en la ocupación de la Zona, sino más bien la fecha de facturación de los alquileres cuando se incorporan nuevos clientes. Actualmente contamos con 13 galeras construidas, que representan 19,071 metros cuadrados, las cuales se encuentran todas ocupadas por 21 empresas. Existe demanda por alquilar galeras adicionales, por lo cual estamos considerando la construcción dos nuevas del tipo "Multitenant", que nos permitirá ubicar hasta 6 nuevas empresas. Los ingresos de la Zona Procesadora representaron el 0.94% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2011 fue de B/. 138,481, reflejando una disminución de B/. 6,363, al compararla con la del trimestre anterior, que ascendió a la suma de B/. 144,844. Durante el segundo y el tercer trimestre se realizaron trabajos de reparación y mantenimiento en las galeras que incrementaron los costos. Las utilidades netas de la Zona Procesadora representaron el 5.86% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

CENTROS COMERCIALES:

Los ingresos por el alquiler de nuestros Centros Comerciales correspondientes al tercer trimestre del año 2011 sumaron B/. 349,286, muy similares a los ingresos del trimestre anterior que fueron de B/. 344,319. No hemos construido ningún nuevo Centro Comercial en los últimos años, por lo que los ingresos reflejan su ocupación y los cánones de arrendamiento que se cobran. Actualmente contamos con 8 locales comerciales, con un área disponible para alquilar de 16,510 metros cuadrados. Al 30 de septiembre de 2011, el % de ocupación era del 97.6%. Actualmente estamos construyendo 4,000 metros² adicionales en nuestro Centro Comercial "Plaza Mallorca", ubicado en el sector de Ojo de Agua, lo cual deberá completarse para finales del año 2011. Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 1.30% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

La utilidad neta correspondiente al tercer trimestre del año 2011 fue de B/. 130,689, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 112,064. Las utilidades netas de nuestros Centros Comerciales se afectan por la variación en los cánones de arrendamiento al renovarse los contratos, por los costos financieros de las instalaciones y los gastos de mantenimiento. Las utilidades netas de los Centros Comerciales representaron el 5.53% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al tercer trimestre del año 2011.

INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/11	30/06/11	31/03/11	31/12/10
Ventas de Viviendas	16,464,506.	13,173,349.	13,005,598.	18,626,345.
Ventas de Restaurantes	2,843,981.	2,562,634.	2,533,188.	2,563,054.
Alquiler y Venta de Equipos	4,737,141.	4,264,514.	5,033,986.	4,969,437.
Servicios de Hoteles	1,962,470.	1,947,690.	2,330,942.	2,054,417.
Alquiler de Locales Comerciales	349,286.	344,319.	337,760.	327,511.
Alquiler de Zona Procesadora	253,003.	276,417.	251,129.	255,476.
Intereses en Financiamientos	304,779.	265,688.	253,430.	221,962.

UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:

EXPLICACIÓN	30/09/11	30/06/11	31/03/11	31/12/10
Viviendas	1,476,127.	1,161,639.	1,329,814.	3,262,174.
Restaurantes	274,726.	194,399.	171,609.	175,029.
Equipos	188,318.	165,640.	310,218.	75,208.
Hoteles	81,807.	42,120.	351,727.	69,242.
Locales Comerciales	130,689.	112,064.	135,210.	100,620.
Zona Procesadora	138,481.	144,844.	145,053.	148,735.
Financiamientos	68,554.	74,129.	10,744.	(36,328)

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:**ACCIONES**

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	LISTADO BURSÁTIL	CAPITALIZACIÓN DE MERCADO
Acciones comunes	5,123,286.	B/. 21.00	B/. 107,589,006.

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: 55,180

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

Número autorizado de acciones: 1,000,000.

TITULOS DE DEUDA

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	AUTORIZADO	LISTADO BURSÁTIL
-----------------------	-------------	------------	------------------

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

(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.

(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 30 de septiembre de 2011 teníamos bonos en circulación por un monto de US\$. 3,483,497. 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 30 de septiembre de 2011 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,412,969.

- (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 30 de septiembre de 2011 el valor total de los VCN's emitidos en circulación ascendía a la suma de US\$. 3,260,000.
- (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 30 de septiembre de 2011 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 30 de septiembre de 2011 el monto de VCN's en circulación sumaban US\$. 15,495,000.
- (6) Mediante resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizo a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR mas 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 30 de septiembre de 2011 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 26,801,775.

- (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 30 de septiembre de 2011 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 16,716,000.
- (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 30 de septiembre de 2011 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 7,270,000.
- (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 serán 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 30 de septiembre de 2011 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 6,100,000.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO TRIMESTRAL

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30/09/11	30/06/11	31/03/11	31/12/10
Total de Ingresos	26,934,921	23,096,010.	23,760,171.	29,051,574.
Ventas totales.	26,008,098.	21,948,185.	22,903,716.	28,213,253.
Margen operativo.	13.21%	13.44%	15.04%	13.45%
Gastos Generales y Administrativos.	5,388,325.	5,321,672.	5,087,419.	5,059,153.

Utilidad o pérdida neta (1) antes de impuesto.	3,041,516.	7,618,416.	3,062,599.	4,889,440.
Utilidad o pérdida neta (1)	2,361,219.	7,111,657.	2,454,184.	3,703,328.
Acciones Emitidas y en circulación.	5,123,286.	5,123,286.	5,123,286.	5,123,286.
Utilidad o Pérdida por Acción.	(1) B/. 0.46	B/1.38	B/. 0.48	B/. 0.72
Depreciación y Amortización	2,051,020.	2,033,290.	2,132,580.	2,090,997.

(1) La utilidad correspondiente al segundo trimestre del año 2011 fue afectada positivamente por una ganancia extraordinaria, no recurrente de B/. 5,201,379, correspondiente a la venta de un terreno.

BALANCE GENERAL	30/09/11	30/06/11	31/03/11	31/12/10
Activo Circulante.	87,295,606.	83,343,828.	84,896,269.	90,839,758.
Activos Totales.	260,873,917.	255,078,254	250,512,208.	248,141,773.
Pasivo Circulante.	62,971,231.	58,470,879.	62,307,604.	63,132,067.
Deuda a Largo Plazo.	56,091,194.	59,496,211.	56,937,179.	52,218,795.
Capital Pagado.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.	12,814,874.
Utilidades Retenidas.	86,461,776.	84,882,893.	78,639,995.	76,852,715.
Patrimonio Total.	135,503,922.	133,924,689.	127,656,889.	125,686,733.

RAZONES FINANCIERAS	30/09/11	30/06/11	31/03/11	31/12/10
Dividendo/ Acción.	B/. 0.16	B/. 0.16	B/. 0.13	B/. 0.13
Deuda total/ Patrimonio.	0.93	0.90	0.96	0.97
Capital de Trabajo.	24,324,393.	24,872,949.	22,588,655.	27,707,691.
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros.	4.89	4.44	4.89	4.37

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:

La Ley 65 de 29 de octubre de 2003 contempla que las viviendas cuyo precio oscila entre B/. 25,000 y B/. 62,000 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/. 16,000 a B/. 25,000, podrán obtener un subsidio del 5% en la tasa de interés y las viviendas con valores inferiores a los B/. 16,000 podrán recibir un subsidio de hasta 6.5% del interés.

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 intereses hipotecarios preferenciales. Además, se estableció que el gobierno subsidiará el 100% de los intereses en las hipotecas 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 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 33 de 30 de junio de 2010 se estableció que en caso de que la actividad de compra venta de bienes inmuebles está 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%; 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. Para acogerse al pago del impuesto en base a las tarifas indicadas, el terreno debe haberse revalorizado dentro de los dos años anteriores a la fecha de venta; solo se aplicará para construcciones con permisos emitidos a partir del 1 de enero de 2011; y la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades que no sea la venta de bienes inmuebles.

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 la Asamblea Anual de accionistas realizada el 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 las condiciones, tales como, series a emitir, precio y dividendos a pagar.

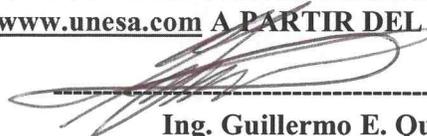
En el año 2006, nuestra empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. se ganó la licitación número 2006-5-76-0-08LP-000041-4, de la Dirección Metropolitana de Aseo Urbano y Domiciliario, para el alquiler de equipo pesado que sería utilizado en el tratamiento de los desechos sólidos en el relleno Sanitario 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 serían asumidas por la nueva Autoridad Nacional de Aseo Urbano y Domiciliario. Ante esta situación, el 6 de mayo de 2011 promovimos ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, un proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción contra el Municipio de Panamá para el cobro de las sumas adeudadas por el antiguo DIMAUD. La suma demandada por el capital adeudado asciende a un monto total de B/. 1,279,487, correspondientes a B/. 212,980 por venta de equipos y B/. 1,066,497 por alquiler de equipos. La mencionada demanda fue admitida por la Corte y se encuentra en la etapa de contestación del informe por parte del Alcalde.

En el mes de junio de 2010 se produjeron una serie de inundaciones en el área de Pacora, resultado de las lluvias torrenciales que cayeron en el sector. El proyecto denominado “Altos de Tataré”, ubicado en dicho sector, fue uno de los afectados por las inundaciones. Un grupo de residentes del mencionado proyecto presentaron una Demanda Civil contra la empresa SUCASA, por una cuantía de B/. 492,526.59, alegando que los daños causados en sus viviendas fueron causados por los trabajos de urbanización que realizábamos en nuestro proyecto de “Condado Real”. Además, los residentes de “Altos de Tataré” presentaron una Querrela Penal contra el representante legal de SUCASA, por la supuesta comisión de delito contra el Patrimonio Económico. La demanda Civil fue presentada ante los tribunales y se encuentra en la etapa de notificación de las partes. La Querrela Penal se encuentra en etapa de investigación por parte de la Personería Tercera Municipal y en la práctica de las pruebas que las partes puedan aportar.

III PARTE

INFORMES FINANCIEROS

ESTE INFORME ESTÁ DISPONIBLE PARA SU CONSULTA EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN www.unesa.com A PARTIR DEL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2011.



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente