

**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL
CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional
de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)**

Estados Financieros Consolidados y Anexos

31 de diciembre de 2016

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los auditores independientes

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Anexo

Anexo de consolidación – información sobre la situación financiera.....	1
Anexo de consolidación – información sobre los resultados.....	2
Anexo de consolidación – información sobre cambios en el patrimonio.....	3





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias (el "Grupo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafo de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 6 a los estados financieros consolidados en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Grupo.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto clave de la auditoría

Valuación del inventario

Los inventarios, que principalmente comprenden los terrenos, unidades de viviendas terminadas, locales comerciales y costos de construcción en proceso del Grupo, son medidos a su costo o valor neto de realización, el menor. Una evaluación del valor neto realizable de los inventarios se lleva a cabo en cada fecha de balance, considerando el precio de venta estimado y los costos incurridos para la construcción utilizando como referencia el precio actual. El inventario de terrenos, unidades de viviendas terminadas, locales comerciales y costos de construcción en proceso por la suma de B/.79,980,208 está medido a su costo o valor neto de realización, el menor. En consecuencia, un cambio en la estimación del precio de venta y los costos de construcción pudiese tener un impacto material sobre el valor de los inventarios en los estados financieros consolidados del Grupo.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros, probar los precios de ventas estimados por el Grupo a través de la selección de una muestra de viviendas y comparar el precio de venta estimado de viviendas vendidas en distintos proyectos y otras compañías de bienes raíces en esas zonas con el precio de venta de viviendas.

Probamos los costos de construcciones en proceso mediante la verificación de una muestra seleccionada para observar que se hayan asignado adecuadamente los costos a los proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio E. Lasso T.

KPMG

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2017

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	6, 7	8,601,228	3,211,219
Depósitos a plazo fijo	6, 7	1,461,199	5,035,878
Cuentas por cobrar:			
Clientes	24	13,877,452	15,880,312
Hipotecas		0	2,002
Compañías afiliadas	6	36,071,858	28,884,391
Compañías relacionadas	6	355,203	322,491
Varias		725,641	1,008,169
		<u>51,030,154</u>	<u>46,097,365</u>
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	24	86,964	85,892
Cuentas por cobrar, neto		<u>50,943,190</u>	<u>46,011,473</u>
Inventarios:			
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	15	9,648,745	8,628,513
Costos de construcción en proceso	8	65,517,482	61,576,913
Terrenos	12	4,813,981	4,706,610
Materiales, equipos y repuestos		334,358	320,130
Otros		256,916	315,307
Total de inventarios		<u>80,571,482</u>	<u>75,547,473</u>
Inversiones en bonos	9	192,587	207,808
Gastos pagados por adelantado	4	2,106,666	2,173,099
Propiedades de inversión, neto	10, 11, 12	78,933,801	69,295,160
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	11, 12, 13	32,320,324	45,631,077
Depósitos en garantía		703,487	424,494
Otros activos	14	939,114	825,469
Total de activos		<u><u>256,773,078</u></u>	<u><u>248,363,150</u></u>

Las notas de la página 10 a la 51 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	6, 12	40,162,686	41,943,422
Cuentas por pagar:			
Proveedores		2,567,880	4,925,024
Compañías afiliadas	6	5,215,870	9,431,656
Dividendos por pagar	6	1,389,967	48,325
Otras		1,051,836	1,069,083
Total de cuentas por pagar		10,225,553	15,474,088
Gastos acumulados por pagar	14	1,316,395	1,205,426
Ingresos diferidos		47,484	50,792
Intereses acumulados por pagar sobre bonos		154,290	202,869
Depósitos recibidos de clientes	15	4,501,661	4,191,586
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	16	5,661,446	4,477,973
Impuesto sobre la renta por pagar		7,169	71,258
Bonos por pagar:			
Valores emitidos	13	70,966,394	76,043,693
Menos costos de emisión		295,010	340,379
Bonos por pagar, neto		70,671,384	75,703,314
Total de pasivos		132,748,068	143,320,728
<u>Patrimonio</u>			
Acciones nominativas con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,100; emitidas y en circulación 840,100		840,100	840,100
Capital adicional pagado		71,718	71,718
Descuento en ventas de acciones		(34,388)	(34,388)
Utilidades no distribuidas		123,680,561	104,697,973
Escisión en la inversión	5	(532,981)	(532,981)
Total del patrimonio		124,025,010	105,042,422
Compromisos y contingencias	22		
Total de pasivos y patrimonio		256,773,078	248,363,150

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Operaciones continuas			
Ventas de bienes y servicios	21	122,020,778	101,030,351
Costo de las ventas		<u>74,434,266</u>	<u>62,154,922</u>
Ganancia bruta en ventas		<u>47,586,512</u>	<u>38,875,429</u>
Otros ingresos de operaciones:			
Ingresos por servicios afiliadas	6	1,167,241	1,523,415
Ingresos por alquiler		91,357	154,529
Otros ingresos operacionales	19	<u>374,754</u>	<u>108,846</u>
Total de otros ingresos		<u>1,633,352</u>	<u>1,786,790</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	6, 17, 18	<u>16,589,015</u>	<u>16,321,547</u>
Resultados de las actividades de operación		<u>32,630,849</u>	<u>24,340,672</u>
Costos financieros, neto:			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		230,685	503,044
Intereses pagados en financiamientos bancarios	6, 12	(815,390)	(674,982)
Intereses pagados sobre bonos	13	(736,611)	(795,937)
Amortización de costos de emisión de bonos		<u>(269,145)</u>	<u>(287,878)</u>
Total de costos financieros, neto		<u>(1,590,461)</u>	<u>(1,255,753)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		31,040,388	23,084,919
Impuesto sobre la renta	20	<u>(2,557,800)</u>	<u>(1,542,754)</u>
Utilidad neta procedente de actividades continuas		28,482,588	21,542,165
Operación discontinuada			
Utilidad de operación discontinuada	5	<u>0</u>	<u>139,066</u>
Utilidad neta del período		<u>28,482,588</u>	<u>21,681,231</u>
Utilidad neta por acción		<u>33.90</u>	<u>25.81</u>

Las notas de la página 10 a la 51 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)

(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Descuento en venta de acciones</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Escisión en la inversión</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2015		840,100	71,718	(34,388)	92,823,484	(1,286,352)	92,414,562
Utilidades integrales del período							
Utilidad neta		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21,681,231</u>	<u>0</u>	<u>21,681,231</u>
Total de las utilidades integrales del período		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21,681,231</u>	<u>0</u>	<u>21,681,231</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas							
Escisión en el déficit acumulado	5	0	0	0	(1,506,742)	753,371	(753,371)
Dividendos declarados	25	0	0	0	(8,300,000)	0	(8,300,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9,806,742)</u>	<u>753,371</u>	<u>(9,053,371)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>104,697,973</u>	<u>(532,981)</u>	<u>105,042,422</u>
Saldo al 1 de enero de 2016		840,100	71,718	(34,388)	104,697,973	(532,981)	105,042,422
Utilidades integrales del período							
Utilidad neta		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>
Total de las utilidades integrales del período		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>
Distribuciones a los accionistas							
Dividendos declarados	25	0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(9,500,000)</u>	<u>0</u>	<u>(9,500,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016		<u>840,100</u>	<u>71,718</u>	<u>(34,388)</u>	<u>123,680,561</u>	<u>(532,981)</u>	<u>124,025,010</u>

Las notas de la página 10 a la 51 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad neta		28,482,588	21,681,231
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	24	12,000	12,838
Depreciación y amortización	10, 11	5,232,798	5,443,683
Amortización de costos de emisión de bonos		269,145	287,878
Costos financieros, netos		1,321,316	968,920
Impuesto sobre la renta	20	2,557,800	1,589,109
Ganancia en venta de propiedad de inversión		(48,679)	(43,259)
		<u>37,826,968</u>	<u>29,940,400</u>
Cambios en cuentas e hipotecas por cobrar		2,276,462	1,315,806
Cambio en inventarios		2,402,174	(23,842,894)
Cambio en otros activos, gastos pagados por adelantado y depósitos en garantía		(1,065,679)	43,284
Cambio en cuentas, gastos acumulados e intereses por pagar		(2,507,940)	1,403,087
Cambio en ingresos diferidos y depósitos recibidos de clientes		306,767	1,032,834
Efecto generado por las actividades de operación		<u>39,238,752</u>	<u>9,892,517</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(2,377,371)	(1,576,228)
Intereses pagados		(5,064,445)	(5,016,384)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>31,796,936</u>	<u>3,299,905</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Intereses recibidos		230,685	503,044
Disminución en depósito a plazo fijo		3,574,679	4,940,645
Adquisición de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	11	(4,796,143)	(10,542,155)
Producto de la venta de propiedad de inversión		27,833	58,355
Producto de la venta de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos		48,680	0
Cambio en cuentas por cobrar afiliadas		(7,187,467)	(7,922,734)
Disminución de efectivo producto de la escisión		0	(733,041)
Cambio en cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(32,712)	249,255
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(8,134,445)</u>	<u>(13,446,631)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Abonos a obligaciones bancarias	12	(62,229,904)	(54,027,623)
Producto de obligaciones bancarias	12	61,632,641	54,170,119
Producto neto de la emisión de bonos a largo plazo	13	4,200,000	20,900,000
Cambio en cuenta por pagar afiliadas		(4,215,786)	2,516,187
Pagos de costos y emisión de bonos		(223,776)	(244,727)
Bonos redimidos y abonos	13	(9,277,299)	(7,585,297)
Dividendos pagados	25	(8,158,358)	(8,551,000)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		<u>(18,272,482)</u>	<u>7,177,659</u>
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo		5,390,009	(2,969,067)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,211,219	6,180,286
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>8,601,228</u>	<u>3,211,219</u>

Las notas de la página 10 a la 51 son parte integral de estos estados financieros consolidados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en Balboas)

(1) Constitución y Operaciones

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., (la "Compañía o Sucasa") es una sociedad anónima constituida y con domicilio en la República de Panamá que se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de vivienda y alquiler de locales comerciales.

Los estados financieros consolidados comprenden a Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y sus subsidiarias Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. (colectivamente llamadas el "Grupo").

Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se dedican al negocio de hotelería. Hoteles del Caribe, S. A. opera bajo la franquicia Hotel Country Inn & Suites - By Carlson.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantenía el segmento de la operación de locales comerciales. En asamblea extraordinaria de accionista de Sociedad Urbanizadora de Caribe, S. A. celebrada el 4 de septiembre de 2014, se acordó escindir esta actividad de negocio a la sociedad Inmobiliaria Sucasa, S. A. compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2016.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Subsidiarias, han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados para emisión por la Administración del Grupo el 31 de marzo de 2017.

(b) Base de presentación

El Grupo presenta todos sus activos, así como todos sus pasivos basados en el grado de liquidez. El Grupo revela el importe esperado a recuperar o a liquidar después de su ciclo de operación normal para cada partida de activo o pasivo que combine importe a recuperar o a pagar. (ver nota 4).

El ciclo de operación del Grupo se detalla a continuación:

<u>Segmento</u>	<u>Ciclo de operación</u>
Vivienda	12 meses
Hoteles	12 meses
Locales comerciales	12 meses (operación escindida a partir del 1 de enero de 2016)

(c) Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Notas a los estados financieros consolidados

(d) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá. El balboa es la moneda funcional y de presentación del Grupo y está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(e) Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos y los supuestos e incertidumbre en las estimaciones se relacionan con lo siguiente:

(i) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, se describe en las siguientes notas:

- Nota 16 - clasificación de los arrendamientos

(ii) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material por el año a terminar el 31 de diciembre de 2017, se incluye en la siguiente nota:

- Nota 24(ii) - estimación de la provisión para posibles cuentas incobrables.
- Nota 11 – vida útil de los activos fijos.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a los Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Notas a los estados financieros consolidados

Los Directivos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva del Grupo.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifica en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Grupo reconoce las transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Más Importantes

El Grupo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

A continuación se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a. Base de consolidación	13
b. Instrumentos financieros	13
c. Efectivo y equivalente de efectivo	14
d. Cuentas por cobrar	14
e. Cuentas por pagar	14
f. Capital en acciones	15

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

g. Anticipo recibido de clientes	15
h. Inventarios	15
i. Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos	15
j. Propiedades de inversión	16
k. Deterioro de activos	17
l. Bonos por pagar	18
m. Dividendos	18
n. Provisiones	18
o. Operación discontinuada	18
p. Reconocimiento de ingresos	19
q. Gastos	20
r. Impuesto sobre la renta	20
s. Utilidad neta por acción	20
t. Información de segmento	20

(a) *Base de consolidación*

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que este termine. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control hasta la fecha en que éste termine.

(ii) Transacciones eliminadas en consolidación

Los saldos y transacciones entre las compañías del Grupo, y cualquier ingreso o gasto no realizado, surgido de transacciones entre éstas, son eliminados durante la preparación de los estados financieros consolidados.

(b) *Instrumentos financieros*

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y los pasivos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de intercambio.

Notas a los estados financieros consolidados

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son descargadas o pagadas, o bien hayan expirado.

Un activo y pasivo financiero son compensados y el monto neto presentado en el estado consolidado de situación financiera, cuando y sólo cuando el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el monto neto, o de realizar el activo o liquidar el pasivo simultáneamente.

(ii) **Activos financieros no derivados - medición**

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(iii) **Pasivos financieros no derivados - medición**

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos son medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(c) ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden los saldos en caja, las cuentas bancarias corrientes y los depósitos a plazo fijo con vencimientos a tres (3) meses o menos desde la fecha de adquisición, que están sujetos a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable. Del efectivo disponible, se excluyen los depósitos a plazo fijo con restricciones relacionadas con la garantía de obligaciones.

Los sobregiros bancarios que son pagaderos a la vista y son parte integral de la administración de efectivo del Grupo se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes de efectivo para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo.

(d) ***Cuentas por cobrar***

Estos activos son reconocidos inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas a su costo amortizado, menos cualquier pérdida por deterioro.

(e) ***Cuentas por pagar***

Las cuentas por pagar se mantienen a su costo amortizado.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(f) *Capital en acciones*

El capital está compuesto por acciones comunes, con valor nominal y con derecho a voto. El Grupo clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(g) *Anticipos recibidos de clientes*

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a anticipos entregados por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas y locales comerciales que se encuentran en construcción.

(h) *Inventarios*

Los inventarios se encuentran medidos a su costo o valor neto de realización, el menor y se llevan de acuerdo a los métodos indicados a continuación:

<u>Inventario</u>	<u>Métodos</u>
- Unidades de viviendas terminadas	-Costos identificados de construcción y terrenos
- Costo de construcción en proceso	-Costos identificados de construcción en proceso
- Terrenos	-Costos de adquisición
- Materiales, equipos y repuestos	-Costos primeras entradas, primeras salidas
- Otros	-Costo promedio ponderado

Los inventarios incluyen todos los costos incurridos para llevarlos a su localización y condición actual. En el caso de los terrenos o inventarios para construcción, los costos por intereses de financiamientos asociados directamente con esos inventarios, son capitalizados como parte de los costos de urbanización hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los montos de intereses capitalizados fueron B/.3,463,865 para el año 2016 (2015: B/.3,246,970).

(i) *Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos*

(i) Reconocimiento y medición

Los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son medidos al costo menos la depreciación, amortización, y las pérdidas por deterioro acumuladas. El costo de los activos construidos por el Grupo incluye el costo de materiales, mano de obra directa, una asignación apropiada de costos indirectos y los intereses durante el período de construcción hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta. Los programas comprados que sean parte integral del funcionamiento del equipo relacionado se capitalizan como parte del equipo.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos tienen vidas útiles diferentes, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia y pérdida procedente de la disposición de un elemento de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos cuyos términos el Grupo asume sustancialmente todo los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros son registrados por una cantidad igual al menor entre su valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos futuros por arrendamiento al inicio del arrendamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

(iii) Costos subsiguientes

Los desembolsos subsiguientes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluyan hacia el Grupo.

(iv) Depreciación y amortización

La depreciación y amortización son calculadas para rebajar al costo de los elementos de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos menos sus valores residuales estimados usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y es generalmente reconocida en el estado consolidado de resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y sus vidas útiles a menos que exista certeza razonable de que el Grupo obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos son las siguientes:

Edificios	40 años
Equipos	7 y 10 años
Mobiliarios y equipos de restaurante	5 y 10 años
Mobiliarios y otros	5 y 10 años

(v) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a las construcciones en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se haya terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos fijos relacionados.

(j) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión consisten en terrenos y locales comerciales utilizados principalmente para generar rentas. El Grupo utiliza el modelo de costo.

Notas a los estados financieros consolidados

(k) *Deterioro de activos*

(i) Activos financieros no derivados

Un activo financiero se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

Evidencia objetiva que los activos financieros están deteriorados incluye:

- Mora o incumplimiento por parte de un cliente;
- Reestructuración de un monto adeudado al Grupo con términos que el Grupo no consideraría en otras circunstancias;
- Señales de que un cliente entrará en quiebra;
- Cambios adversos en el estado de pago de prestatarios;
- Condiciones observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Activos financieros medidos a costo amortizado

El Grupo considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado tanto a nivel de un activo específico. Todos los activos individualmente significativos son evaluados individualmente por deterioro específico. Los que no se encuentran deteriorados son evaluados por deterioro colectivo que ha sido incurrido pero no identificados aún. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo ajustados a los activos con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, el Grupo utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados y se reflejan en una cuenta de provisión para posibles cuentas incobrables. Cuando el Grupo considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados, son descargados. Si posteriormente el importe de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través del estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados

(ii) **Activos no financieros**

Los valores según libros de los activos no financieros del Grupo (excluyendo los inventarios), son revisados a la fecha de reporte, para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el importe recuperable del activo es estimado.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el menor grupo de activos que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso se basa en el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados usando una tasa de interés de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener del activo o su unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(l) **Bonos por pagar**

Los bonos emitidos están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período del financiamiento.

(m) **Dividendos**

Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el período en el cual son declarados.

(n) **Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un evento pasado, el Grupo adquiere una obligación presente legal o implícita que puede ser estimada confiablemente, y es probable que se requiera de una salida de beneficios económicos para liquidar la obligación.

(o) **Operación discontinuada**

Una operación discontinuada es un componente del negocio del Grupo, cuyas operaciones y flujo de efectivo pueden distinguirse claramente del resto del Grupo y que:

- represente una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto;
- es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o

Notas a los estados financieros consolidados

- es una entidad subsidiaria adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

La clasificación como operación discontinuada ocurre en el momento de la disposición o cuando la operación cumple con los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta, lo que ocurra primero.

Cuando una operación se clasifica como operación discontinuada, el estado comparativo del resultado del período y otros resultados integrales debe representarse como si la operación hubiese sido discontinuada desde el comienzo del año comparativo.

(p) *Reconocimiento de ingresos*

(i) Ingresos por ventas de unidades de viviendas

El Grupo reconoce como ingresos, la venta de las unidades de viviendas sobre la base del método de acumulación, siempre y cuando sus clientes cumplan los requisitos siguientes:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda.
- El pago del abono inicial.
- Entrega de la unidad de vivienda.

(ii) Ingreso por venta de terrenos y lotes comerciales

Los ingresos por venta de terrenos y lotes comerciales son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma del contrato de compra-venta.
- Abono o cancelación.

(iii) Ingreso por venta de bienes y servicios (hoteles y restaurantes)

Los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos cuando se han transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, la recuperabilidad de la contraprestación es probable, los costos asociados y el posible rendimiento de los bienes pueden estimarse con fiabilidad, la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden netos de rendimientos, descuentos comerciales y descuentos por volumen.

La oportunidad de la transferencia de los riesgos y ventajas varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Los ingresos por los servicios de hotelería y restaurantes son reconocidos en los resultados cuando los servicios son prestados.

Notas a los estados financieros consolidados

(q) *Gastos*

(i) *Intereses por financiamiento*

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para la compra de terrenos o para la construcción son capitalizados como un componente de los inventarios de terrenos, o costos de construcción en proceso, durante la etapa de urbanización. La capitalización finaliza cuando los terrenos bajo desarrollo están disponibles para la venta. Los otros intereses son reconocidos como gastos financieros cuando se incurren.

(ii) *Gastos de arrendamiento operacional*

Los pagos hechos sobre arrendamientos operacionales son reconocidos en los resultados de las operaciones sobre la base de línea recta durante el término del arrendamiento. Los incentivos recibidos por arrendamientos son reconocidos como parte integral del gasto de arrendamiento durante el término de vigencia del mismo.

El componente de gasto de intereses de los pagos por arrendamientos financieros se reconoce en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

(r) *Impuesto sobre la renta*

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

(s) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(t) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente del Grupo que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes del Grupo. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Ejecutivo Principal del Grupo para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (véase nota 21).

Notas a los estados financieros consolidados

Los resultados de los segmentos que se reportan al Ejecutivo Principal del Grupo incluyen elementos directamente atribuibles a un segmento, así como los que se pueden asignar de manera razonable. Los elementos no asignados comprenden principalmente los activos corporativos (principalmente de la Compañía matriz), los gastos de oficina central, impuesto sobre la renta y los activos y pasivos.

(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no vigentes

Una serie de nuevas normas y modificaciones a las normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016. Sin embargo, el Grupo no ha aplicado las siguientes nuevas normas y modificaciones a las normas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- *Iniciativa de Revelación (Modificaciones a la NIC 7)*

Las modificaciones requieren revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios surgidos de los flujos de efectivo como los cambios no relacionados con el efectivo.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

- *Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12)*

Las modificaciones aclaran la contabilización de los activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2017 o después y la adopción anticipada está permitida.

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

No se conoce y no puede estimarse de manera fiable el impacto real de la adopción de la NIIF 9 sobre los estados financieros en 2018 porque dependerá de los instrumentos financieros que el Grupo mantenga y las condiciones económicas a esa fecha así como también de las elecciones y juicios contables que realizará en el futuro. La nueva norma requerirá que el Grupo revise sus procesos contables y controles internos relacionados con la información de los instrumentos financieros y estos cambios aún no han finalizado. Sin embargo, el Grupo no ha realizado una evaluación preliminar del posible impacto de la adopción de la NIIF 9 con base en sus posiciones al 31 de diciembre de 2016.

Notas a los estados financieros consolidados

i. Clasificación – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

ii. Deterioro del valor – Activos financieros y activos por contratos

La NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y a los activos de contratos.

iii. Clasificación – Pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

iv. Contabilidad de coberturas

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Grupo puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. El plan actual del Grupo es escoger aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

Notas a los estados financieros consolidados

La NIIF 9 requerirá que el Grupo asegure que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de administración de riesgos del Grupo y que aplique un enfoque más cualitativo y orientado al futuro para evaluar la eficacia de cobertura. La NIIF 9 también introduce nuevos requerimientos respecto del reequilibrio de las relaciones de cobertura y la prohibición de la discontinuación voluntaria de la contabilidad de coberturas. Bajo el nuevo modelo, es posible que más estrategias de administración de riesgos, en particular las que implican cubrir un componente de riesgo (distinto del riesgo de moneda extranjera) de una partida no financiera, califiquen para la contabilidad de coberturas.

v. Revelaciones

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones, en particular respecto de la contabilidad de coberturas, el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. La evaluación preliminar del Grupo incluyó un análisis para identificar brechas de datos en los procesos actuales y el Grupo planea implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos.

vi. Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente.

- *NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*
La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias con qué importe y cuándo deben ser reconocidos. Esta norma reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales sobre los que se informa que comienzan el 1 de enero de 2018 o después. Su adopción anticipada está permitida.

- *NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios.*

El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones opcionales para los arrendamientos de corto plazo y las partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos –Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La norma es efectiva para los períodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias.

El Grupo no espera aplicar estas normas de forma anticipada, no se ha determinado el efecto de estas normas y sus modificaciones sobre los estados financieros consolidados.

(4) Presentación de Activos y Pasivos

A continuación se presentan los activos y pasivos ordenados atendiendo su liquidez.

Activos y pasivos dentro del ciclo normal de operación sobre el cual se informa:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	8,601,228	3,211,219
Depósitos a plazo fijo	1,461,199	5,035,878
Cuentas por cobrar clientes	13,877,452	15,880,312
Cuentas por cobrar hipotecas	0	2,002
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	355,203	322,491
Cuentas por cobrar varias	725,641	1,008,169
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	(86,964)	(85,892)
Inventarios:		
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	9,648,745	8,628,513
Costos de construcción en proceso	65,517,482	61,576,913
Terrenos	4,813,981	4,706,610
Materiales, equipos y respuestos	334,358	320,130
Otros	256,916	315,307
	<u>80,571,482</u>	<u>75,547,473</u>
Gastos pagados por adelantado	2,106,666	2,173,099
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar y valores comerciales rotativos por pagar	27,871,469	38,262,041
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	10,034,585	9,815,835
Menos costos de emisión	(295,010)	(340,379)
Bonos por pagar, neto	<u>9,739,575</u>	<u>9,475,456</u>
Cuentas por pagar proveedores	2,567,880	4,925,024
Cuentas por pagar compañías afiliadas	5,215,870	9,431,656
Otras cuentas por pagar	1,051,836	1,069,083
Dividendos por pagar	1,389,967	48,325
Gastos acumulados por pagar	1,316,395	1,205,426
Ingresos diferidos	47,484	50,792
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	154,290	202,869
Depósitos recibidos de clientes	4,501,661	4,191,586
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	2,145,559	1,683,709
Impuesto sobre la renta por pagar	7,169	71,258

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Activos y pasivos dentro del ciclo normal de operación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos no corrientes		
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	36,071,858	28,884,391
Inversiones en bonos	192,587	207,808
Propiedades de inversión, neto	78,933,801	69,295,160
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	32,320,324	45,631,077
Depósito en garantía	703,487	424,494
Otros activos	939,114	825,469
Pasivos no corrientes		
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	12,291,217	3,681,381
Bonos por pagar:		
Valores emitidos	60,931,809	66,227,858
Obligaciones bajo arrendamientos financieros	3,515,887	2,794,264

(5) Operación Discontinuada

Con fecha efectiva el 26 de diciembre de 2015, se dio la escisión de la unidad de negocio "Locales Comerciales" que mantenía la operación dentro del consolidado. Por decisión estratégica de los accionistas este segmento operativo quedó discontinuado a partir del 1 de enero de 2016. A continuación se presentan los resultados de la operación discontinuada al 31 de diciembre de 2016:

Resultados de la operación discontinuada

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas por servicios	0	316,415
Gastos generales y administrativos	0	(129,949)
Resultados de la actividad de operación	0	186,466
Costos financieros, netos	0	1,045
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	0	185,421
Impuesto sobre la renta	0	(46,355)
Utilidad neta,	<u>0</u>	<u>139,066</u>

Flujo de efectivo provisto por (usado en) operaciones discontinuadas

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos netos provisto por actividades de operación	0	132,427
Flujos netos usados en actividades de inversión	0	(7,006,066)
Flujos netos provistos por actividades de financiamiento	0	7,012,705
Flujo neto del año	<u>0</u>	<u>139,066</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se resumen así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	1,766,706	406,077
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	65,512	164,328
Depósito a plazo fijo: Banco Panamá, S. A.	0	1,021,414
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas:		
Inversiones Sucasa, S. A.	12,977,095	12,977,095
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	6,413,712	0
Caribbean Franchise Development Corp.	15,815,963	15,439,440
Constructora Corona, S. A.	133,727	0
Desarrollo Agrícola Tierra Adentro, S. A.	246,875	110,489
Servicios Generales Sucasa, S. A.	479,296	352,177
Otras	5,190	5,190
	<u>36,071,858</u>	<u>28,884,391</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:		
Guayacanes, S. A.	192,458	178,457
Agroganadera Río Caimito, S. A.	104,679	14,121
Club Quintas del Pacífico, S. A.	50,897	122,744
Otras	7,169	7,169
	<u>355,203</u>	<u>322,491</u>
Préstamos por pagar: Banco General, S. A.	<u>12,589,562</u>	<u>7,987,475</u>
Cuentas por pagar a compañías afiliadas:		
Unión Nacional de Empresas, S. A.	3,499,792	564,678
Inmobiliaria Sucasa, S. A.	0	6,819,318
Maquinarias del Caribe, S. A.	451,134	451,134
Constructora Mediterráneo, S. A.	548,769	548,769
Distribuidores Consolidados, S. A.	292,550	318,006
Compañía Urbanizadora Sucasa, S. A.	203,205	203,205
Equipos Coamco, S. A.	92,441	381,263
Constructora San Lorenzo, S. A.	126,680	132,135
Constructora Corona, S. A.	0	8,020
Vacation Panama Tours, S. A.	1,299	5,128
	<u>5,215,870</u>	<u>9,431,656</u>
Dividendos por pagar	<u>1,389,967</u>	<u>48,325</u>
Compensaciones pagadas a directores y gerencia clave	<u>1,099,814</u>	<u>842,633</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de afiliadas (gasto de personal)	1,167,241	1,523,415
Servicios entre afiliadas	355,013	341,393
Intereses pagados en financiamientos: Banco General, S. A.	211,048	355,672

Las cuentas por cobrar y pagar a las compañías afiliadas, originadas por préstamos recibidos y financiamientos otorgados, no generan intereses y no tienen fechas fijas de vencimiento.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y bancos	7,325,837	1,970,937
Depósitos a plazo fijo (vencimientos originales menores a tres meses)	1,275,391	1,240,282
	<u>8,601,228</u>	<u>3,211,219</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía depósitos a plazo fijo con vencimientos originales mayores a tres meses desde su fecha de adquisición, los cuales se detallan a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	2015: entre marzo y abril de 2016	2015: 3.75% hasta 3.85%	0	1,192,913
Banco Panamá, S. A.	2015: entre abril y mayo de 2016	2015: 3.50% hasta 3.75%	0	1,021,414
Banco Metrobank, S. A.	Entre enero y febrero de 2017 (2015: junio y diciembre de 2016)	3.75% hasta 4% (2015: 1.50% hasta 3.50%)	1,461,199	1,750,747
Banesco, S. A.	2015: entre febrero y marzo de 2016	2015: 3.25% hasta 3.12%	0	1,070,804
			<u>1,461,199</u>	<u>5,035,878</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(8) Costos de Construcciones en Proceso

Los costos de construcción en proceso por proyecto se presentan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mar Azul	32,165	2,071,383
Ciudad del Lago	14,108,077	4,954,918
Lago Emperador	9,849,426	8,189,076
Mallorca Park	1,565,194	1,882,963
Mallorca Park Village	4,740,951	5,274,151
Colinas del Lago	9,545,014	7,933,453
Mirador del Lago	2,559,060	4,994,615
Quintas del Pacífico	4,095,047	3,338,769
Santa Rita	0	697,954
Lagos del Norte	0	12,019
Castilla Real	1,026,101	4,439,708
Palo Alto	5,438,941	10,094,444
Altos de Santa Rita	505,361	3,624,219
Santa Sofía	1,706,232	1,221,947
Las Sabanas	590,983	49,591
Verdemar	1,757,146	34,342
Pradera Azul	2,309,575	1,556,161
Verona	4,476,693	31,581
Otros proyectos	<u>1,211,516</u>	<u>1,175,619</u>
	<u>65,517,482</u>	<u>61,576,913</u>

(9) Inversiones en Bonos

Valores mantenidos hasta su vencimiento:

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se presentan al costo amortizado, ajustado por las primas o descuentos. Al 31 de diciembre de 2016, estos valores por B/.192,587 (2015: B/.207,808) consisten en certificados de participación negociables que tienen vencimientos varios hasta el 2035.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(10) Propiedades de Inversión, Neto

Las propiedades de inversión, neto se presentan a continuación:

Costo	2016			2015		
	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total	Terrenos	Inmuebles y locales comerciales	Total
Al inicio del año	68,479,511	1,573,266	70,052,777	164,946	1,596,705	1,761,651
Ventas y descartes	0	0	0	15,096	23,439	38,535
Escisión	(5,844,571)	(9,507,337)	(15,351,908)	0	0	0
Reclasificación	<u>16,298,861</u>	<u>7,934,071</u>	<u>24,232,932</u>	<u>68,329,661</u>	<u>0</u>	<u>68,329,661</u>
Al final del año	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>	<u>68,479,511</u>	<u>1,573,266</u>	<u>70,052,777</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	757,617	757,617	0	736,935	736,935
Gasto del año	0	0	0	0	44,121	44,121
Escisión	0	(757,617)	(757,617)	0	0	0
Ventas y descartes	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(23,439)</u>	<u>(23,439)</u>
Al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>757,617</u>	<u>757,617</u>
Saldos netos						
Al final del año	<u>78,933,801</u>	<u>0</u>	<u>78,933,801</u>	<u>68,479,511</u>	<u>815,649</u>	<u>69,295,160</u>

Al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión están conformadas por lotes de terrenos que el Grupo no tiene la intención de desarrollar en un corto plazo y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio. El uso determinado de los terrenos es para el desarrollo de proyectos de viviendas.

El valor razonable revelado de las propiedades de inversión fue determinado por evaluadores internos, los cuales proveen un valor razonable sobre la inversión del Grupo anualmente.

Basados en la ubicación de los terrenos y tipo de estructura del inmueble, evaluadores internos han determinado que, con base en el valor de mercado de dichos lotes, al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de los inmuebles y locales comerciales era por la suma de B/.2,252,564. A partir del 1 de enero de 2016, las operaciones, activos y pasivos de los locales comerciales fueron escindidas a otra sociedad del Grupo UNESA.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(11) Inmuebles, Maquinarias, Mobiliarios y Equipos

Los inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos se detallan de la siguiente manera:

	Terrenos	Casas Modelos	Construcción en proceso	Edificios y mejoras	Maquinarias y equipos	Mobiliarios y equipos de hotel	Mobiliarios y equipos de oficina y otros	Total
Costo								
Al 1 de enero de 2015	2,051,784	272,523	4,941,236	30,423,944	31,029,792	6,736,317	6,574,462	82,030,058
Adiciones	0	0	7,417,163	215,250	2,662,053	134,218	113,471	10,542,155
Ventas y descartes	0	0	0	0	(425)	0	0	(425)
Reclasificación producto de la escisión	(630,964)	(22,528)	0	(2,812,620)	(3,734,424)	(526,246)	(1,684,650)	(9,411,432)
Al 31 de diciembre de 2015	<u>1,420,820</u>	<u>249,995</u>	<u>12,358,399</u>	<u>27,826,574</u>	<u>29,956,996</u>	<u>6,344,289</u>	<u>5,003,283</u>	<u>83,160,356</u>
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,356
Adiciones	0	0	1,510,762	299,407	2,668,327	66,520	251,127	4,796,143
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,225)	0	0	(91,225)
Reclasificación producto de la escisión	0	10,452	(13,628,792)	(18,979)	(355,614)	(639,681)	(612,364)	(15,244,978)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>260,447</u>	<u>240,369</u>	<u>28,107,002</u>	<u>32,178,484</u>	<u>5,771,128</u>	<u>4,642,046</u>	<u>72,620,296</u>
Depreciación y amortización acumulada								
Al 1 de enero de 2015	0	139,297	0	6,786,117	20,962,526	5,389,620	5,379,843	38,657,403
Gasto del año	0	3,172	0	978,313	3,690,162	456,445	271,470	5,399,562
Ventas y descartes	0	0	0	0	(425)	0	0	(425)
Reclasificación producto de la escisión	0	(130,473)	0	(980,995)	(3,198,930)	(469,671)	(1,747,192)	(6,527,261)
Al 31 de diciembre de 2015	<u>0</u>	<u>11,996</u>	<u>0</u>	<u>6,783,435</u>	<u>21,453,333</u>	<u>5,376,394</u>	<u>3,904,121</u>	<u>37,529,279</u>
Al 1 de enero de 2016	0	11,996	0	6,783,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,279
Gasto del año	0	2,809	0	998,440	3,607,481	409,529	214,539	5,232,798
Ventas y descartes	0	0	0	0	(91,223)	0	0	(91,223)
Reclasificación producto de la escisión	0	(5,477)	0	(18,129)	(1,210,144)	(1,261,172)	124,040	(2,370,882)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>0</u>	<u>9,328</u>	<u>0</u>	<u>7,763,746</u>	<u>23,759,447</u>	<u>4,524,751</u>	<u>4,242,700</u>	<u>40,299,972</u>
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2015	<u>2,051,784</u>	<u>133,226</u>	<u>4,941,236</u>	<u>23,637,827</u>	<u>10,067,266</u>	<u>1,346,697</u>	<u>1,194,619</u>	<u>43,372,655</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,077</u>
Al 1 de enero de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>237,999</u>	<u>12,358,399</u>	<u>21,043,139</u>	<u>8,503,663</u>	<u>967,895</u>	<u>1,099,162</u>	<u>45,631,077</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>1,420,820</u>	<u>251,119</u>	<u>240,369</u>	<u>20,343,256</u>	<u>8,419,037</u>	<u>1,246,377</u>	<u>399,346</u>	<u>32,320,324</u>

El gasto de depreciación por B/.5,232,798 (2015: B/.5,399,562), fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.3,527,789 (2015: B/.3,629,555) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.1,705,009 (2015: B/.1,770,007).

Con relación a garantías otorgadas, véanse las notas 12.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo reclasificó parte de sus activos fijos al rubro de propiedades de inversión (2015: reclasificación a inventarios de equipos).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(12) Préstamos y Valores Comerciales Rotativos por Pagar

Los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar se detallan como sigue:

	Vencimiento de un año	2016 Vencimiento de más de un año	Total	Vencimiento de un año	2015 Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	0	0	0	580,572	159,375	739,947
Total préstamos hipotecarios	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>580,572</u>	<u>159,375</u>	<u>739,947</u>
Préstamos comerciales						
Banco de América Central-Panamá	1,050,000	0	1,050,000	8,500,000	0	8,500,000
Banco Nacional de Panamá	0	9,467,124	9,467,124	0	0	0
Banco General, S. A.	665,469	2,824,093	3,489,562	665,469	3,522,006	4,187,475
Banistmo, S. A.	1,150,000	0	1,150,000	6,050,000	0	6,050,000
Total préstamos comerciales	<u>2,865,469</u>	<u>12,291,217</u>	<u>15,156,686</u>	<u>15,215,469</u>	<u>3,522,006</u>	<u>18,737,475</u>
Valores comerciales rotativos						
VCNs públicos	11,206,000	0	11,206,000	14,861,000	0	14,861,000
Banco Aliado, S. A.	3,700,000	0	3,700,000	2,805,000	0	2,805,000
Towerbank International, Inc.	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Banco General, S. A.	9,100,000	0	9,100,000	3,800,000	0	3,800,000
Banistmo, S. A.	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000
Total valores comerciales rotativos	<u>25,006,000</u>	<u>0</u>	<u>25,006,000</u>	<u>22,466,000</u>	<u>0</u>	<u>22,466,000</u>
	<u>27,871,469</u>	<u>12,291,217</u>	<u>40,162,686</u>	<u>38,262,041</u>	<u>3,681,381</u>	<u>41,943,422</u>

Préstamos hipotecarios:

Préstamos con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo, vencieron y fueron canceladas en el año 2016 (2015: año 2016 y 2017), con intereses anuales de 6.25% (2015: Igual).

Préstamos comerciales:

El Grupo mantenía líneas de créditos hasta por la suma de B/.35,000,000 (2015: B/.30,000,000) para capital de trabajo y con garantías de hipotecas sobre fincas de propiedad del Grupo y fianzas solidarias de las compañías del Grupo. Vencimientos en el año 2017, 2020 y 2028 (2015: 2016 y 2020) e intereses anuales que fluctúan entre el 2.5% y 5% (2015: igual).

Valores comerciales rotativos:

Los valores comerciales rotativos cuentan con una garantía del crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., garantizados por la fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., con vencimientos varios no mayores de un año e intereses anuales de 3% hasta 5% (2015: 2.5% hasta 3.95%).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(13) Bonos por Pagar

El Grupo mantiene obligaciones derivadas de los bonos que formalizó mediante ofertas públicas y privadas en los años 2012, 2011, 2010, 2007, 2006. Estas se describen de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Valor total autorizado	Saldo de los valores emitidos y en poder de terceros	
			2016	2015
<u>Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12)</u> Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + margen por el emisor	45,000,000	26,772,414	27,500,000
<u>Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11)</u> Bonos con vencimiento hasta doce años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia de tres años.	Fija y variable Libor a tres meses + 3.75% mínimo de 6%	10,000,000	6,944,444	8,055,556
<u>Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10)</u> Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta tres años.	Fija o variable	20,000,000	16,422,357	16,479,071
<u>Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07)</u> Bonos con vencimiento en el año 2019, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia por dos años.	Libor tres meses + 2.50%	40,000,000	9,746,100	12,994,800
<u>Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06)</u> Bonos con vencimiento hasta diez años, pagaderos en abonos trimestrales iguales consecutivos a capital e intereses. Pago de capital con período de gracia hasta dos años. La fecha de emisión inició en el año 2008.	Fija o variable Libor a tres meses + 2.75%	<u>12,000,000</u> <u>127,000,000</u>	<u>11,081,079</u> <u>70,966,394</u>	<u>11,014,266</u> <u>76,043,693</u>
Desglose: Vencimientos a un año			10,034,585	9,815,835
Vencimientos a más de un año			<u>60,931,809</u>	<u>66,227,858</u>
			<u>70,966,394</u>	<u>76,043,693</u>

Las características principales de los bonos de ofertas públicas según resoluciones SMV 277-12 del 14 de agosto de 2012, CNV 35-11 del 8 de febrero de 2011, CNV 495-10 del 26 de noviembre de 2010, CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007, CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006, tal como fueron aprobadas por la Superintendencia del Mercado de Valores se resumen a continuación:

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2012

- (a) Los Bonos Corporativos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. Los Bonos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Cuarenta y Cinco Millones de balboas (B/.45,000,000). El valor nominal de esta emisión representa el 51.3 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2012. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa. Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de primas o sobrepuestos según lo determine el Emisor. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago hasta doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un período de gracia), el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie se pagará mediante amortizaciones a capital, trimestrales e iguales, a ser efectuadas a cada día de pago de interés durante el período de vigencia de la serie correspondiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquellas que bancos de primera línea requieren entre sí para depósitos en dólares a tres meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) (LIBOR). La tasa variable de los Bonos se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar.
- (b) MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor y garantizado por medio de la fianza solidaria constituida por Unión Nacional de Empresas, S. A. y sus subsidiarias. El Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series de los Bonos a ser ofrecidos, mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.

Notas a los estados financieros consolidados

- (d) Los bienes del fideicomiso podrán consistir en: (i) bienes muebles tales como dinero en efectivo y/o valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores; (ii) bienes inmuebles, incluyendo derechos reales de hipoteca y anticresis constituidos en favor del fideicomiso sobre bienes inmuebles del Emisor y/o de terceras personas, (iii) una combinación de bienes muebles e inmuebles. El valor monetario que deben tener aquellos bienes dados en fideicomiso con relación al saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de aquellas series determinadas por el Emisor a ser garantizadas por el Fideicomiso de Garantía deberá ser: (a) equivalente a por lo menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan en valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos reales de hipoteca y anticresis, (b) equivalente al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación cuando los bienes dados en fideicomiso consistan exclusivamente en dinero en efectivo, y (c) en caso de que los bienes dados en fideicomiso consista en una combinación de dinero en efectivo, valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y/o derechos pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que se trate.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de la fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2017 por la suma de B/.1,582,143 (2016: igual).

Emisión 2011

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados, sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y sus múltiplos en una sola serie. Toda vez que la colocación se hará a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (LatinClear), el Emisor le hace entrega en custodia al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y éste así lo acepta, un bono global o macrotítulo por la totalidad de la emisión, es decir, por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual ha sido emitido a nombre de LatinClear y se encuentre debidamente firmado por los representantes autorizados del Emisor. Con relación a la emisión y registro de los Bonos, la Junta Directiva del Emisor, autorizó la consignación de los mismos a través de LatinClear o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá. Por lo tanto, el Emisor podrá emitir bonos globales o macrotítulos a favor de dicha central de valores, y en dicho caso, la emisión, el registro y la transferencia de los valores o derechos bursátiles correspondientes, estará sujeto a las normas legales vigentes y las reglamentaciones y disposiciones de la central de custodia en la cual haya sido consignado el bono global. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la Fecha de Oferta, es decir el 16 de febrero de 2023. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de tres (3) años, posteriores a la Fecha de Oferta. Los Bonos durante los primeros tres (3) años a partir de la Fecha de Oferta devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%. A partir del tercer aniversario de la Fecha de Oferta, los Bonos devengarán intereses en base a la tasa Libor (3) meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6.0%. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de establecer una tasa de interés máxima a esta emisión.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general del Emisor. Adicionalmente, los Fidores Solidarios y el Garante Hipotecario otorgaron fianzas solidarias a favor de BG Trust, Inc. por la suma de Diez Millones de balboas (B/.10,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con el fin de garantizar a los Tenedores Registrados de las obligaciones del Emisor. Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc., cuyo principal bien son las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites de Amador.
- (d) El Garante Hipotecario constituyó primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, Inc. hasta por la suma de Siete Millones Quinientos Mil balboas (B/.7,500,000), más sus intereses, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y otros gastos, sobre las mejoras construidas sobre un lote de terreno que alberga las instalaciones del Hotel Country Inn & Suites Amador identificado con el número de Finca 230160. El Garante Hipotecario conviene en aumentar hasta por la suma de Diecisiete Millones Quinientos Mil balboas (B/.17,500,000), dicha primera hipoteca y anticresis a favor de BG Trust, a beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Primera Emisión y los Tenedores Registrados de los Bonos de esta emisión en un plazo no mayor de treinta seis (36) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de esta emisión.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, en cada fecha de pago de intereses con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, sujeto a las siguientes condiciones:
 - 1. Una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 101% del valor nominal.
 - 2. Una vez cumplido el cuarto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100.5% del valor nominal.
 - 3. Una vez cumplido el quinto aniversario de la Fecha de Oferta a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2017 por la suma de B/.1,111,111 (2016: igual).

Emisión 2010

- (a) Los Bonos Rotativos se emitirán de forma nominativa bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos Rotativos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Veinte Millones de balboas (B/.20,000,000). A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos Rotativos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos Rotativos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el Emisor de acuerdo a sus necesidades. Los Bonos Rotativos serán emitidos de forma desmaterializada y representados por medio de anotaciones en cuenta. Los Bonos se emitirán de forma registrada y sin cupones. No obstante el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono Rotativo le sea emitido a su nombre en forma física e individual.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los Bonos Rotativos serán emitidos en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000). Los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos máximos de pago de hasta diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. El Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos Rotativos, el cual no podrá ser mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de sus respectivas fechas de emisión. Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el capital de los Bonos Rotativos de cada serie será amortizado en línea recta mediante abonos trimestrales a ser efectuados en cada día de pago de interés. En caso de no ser este un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. Los intereses se pagarán trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre, y de no ser un día hábil, el primer día hábil siguiente. La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa variable se revisará trimestralmente, dos (2) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La fecha de oferta, el plazo, la tasa de interés, el vencimiento, y el monto de cada serie de Bonos Rotativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de emisión respectiva.

- (b) MMG Bank Corporation, actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos Rotativos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con MMG Trust, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de esta Emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberán cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, los Bonos Rotativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, antes de finalizar el plazo de pago.
- (f) Contempla abonos a capital para el año 2017 por la suma de B/.2,056,714 (2016: igual).

Notas a los estados financieros consolidados

Emisión 2007

- (a) Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada sin cupones, en denominaciones de Mil balboas (B/.1,000) y sus múltiplos (en adelante el "Bono" o los "Bonos"). Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales, emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S. A. (LatinClear) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Los Bonos Corporativos por la suma de Cuarenta Millones de balboas (B/.40,000,000) emitidos en una sola serie, serán emitidos paulatinamente según lo requiera el Emisor. Los Bonos se cancelarán doce (12) años contados a partir de la fecha de oferta, es decir el 17 de diciembre de 2019. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos (2) años, posterior a la fecha de oferta. Los Bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a LIBOR tres (3) meses más un margen de 2.5%. Esta será revisable trimestralmente cada día de pago hasta la fecha de vencimiento de la emisión.
- (b) El Banco General, S. A., actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los Bonos están respaldados por el crédito general de Unión Nacional de Empresas, S. A. y Subsidiarias: Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Distribuidores Consolidados, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con BG Trust, Inc, en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre las propiedades que se estarán adquiriendo, y algunas de las propiedades que garantizan las obligaciones financieras que se están refinanciando con el producto de ésta emisión. El valor de las propiedades hipotecadas deberá cubrir 125% del saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- (e) El Emisor podrá redimir los Bonos, una vez transcurridos tres (3) años a partir de la fecha de oferta, en cualquier día de pago con notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia con treinta (30) días de anticipación, a un precio de 100% del valor nominal.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2017 por la suma de B/.3,248,700 (2016: igual).

Emisión 2006

- (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de Doce Millones de balboas (B/.12,000,000). En la medida en que el saldo a capital de los Bonos se reduzca, se podrá emitir nuevos Bonos hasta un valor nominal igual a capital reducido. Los Bonos se cancelarán dentro de 10 años contados a partir de la fecha emisión de cada serie. Los Bonos emitidos tendrán un período de gracia para el pago de capital de hasta dos años. Se harán abonos trimestrales y consecutivos a partir del vencimiento del período de gracia. Los Bonos devengarán una tasa variable de interés anual equivalente a la suma resultante de la Tasa "LIBOR" para períodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

- (b) Banistmo, S. A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión.
- (c) Los bonos están respaldados por el crédito general de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y garantizados por fianza solidaria de Unión Nacional de Empresas, S. A., Inmobiliaria Sucasa, S. A., Constructora Corona, S. A., Inversiones Sucasa, S. A., Hoteles del Caribe, S. A. y Caribbean Franchise Development Corp.
- (d) Fideicomiso de garantía con Banistmo, S. A., en cuyo favor se constituirá primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles del emisor y/o de terceros, que representen un valor no menor a 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación.
- (e) A opción del Emisor, todos los bonos de una serie o más podrán ser redimidos de forma anticipada, sin costo o penalidad alguna para el Emisor, a partir de los tres meses respectivos a su fecha de emisión.
- (f) Contempla abonos a capital para el 2017 de B/.2,035,917 (2016: B/.1,817,167).

(14) Fondo de Cesantía y Prima de Antigüedad

De acuerdo con la legislación laboral vigente, a la terminación de todo contrato por tiempo indefinido, cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión para prima de antigüedad por B/.603,274 (2015: B/.539,649), incluida dentro de los gastos acumulados por pagar.

A partir de la vigencia de la Ley No. 44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, el Grupo inició la constitución de un fondo denominado Fondo de Cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El fondo de cesantía por B/.850,209 (2015: B/.735,788) se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso, y clasificado en el rubro de otros activos.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(15) Unidades de Viviendas Terminadas y Locales Comerciales

El inventario de viviendas terminadas y locales comerciales se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mirador del Lago	3,172,550	1,557,598
Quintas del Pacífico	469,256	228,426
Santa Isabel	0	35,442
Mallorca Park Villace	0	260,381
Fuentes de Mallorca 1	0	433,609
Altos de Santa Rita	0	51,699
Altos de Santa Rita 2da. Etapa	97,288	692,856
Castilla Real	430,467	216,695
Colinas del Lago	1,448,069	0
Lago Emperador	1,175,672	1,311,437
Marazul	103,288	343,449
Lago del Norte	209,973	661,880
Palo Alto	1,915,070	1,606,901
Valles de Marazul	<u>627,112</u>	<u>1,228,140</u>
	<u>9,648,745</u>	<u>8,628,513</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía contratos de promesas de compra – venta, y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/.4,501,661 (2015: B/.4,191,586). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivo hasta el momento en que se perfecciona la venta.

(16) Obligaciones Bajo Arrendamiento Financiero

El Grupo mantiene contratos de arrendamiento financiero por la adquisición de equipos, con términos generales de contratación de 36 y 60 meses. El total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Inmueble, mobiliario y equipo, neto</u>		
Equipo pesado	10,244,433	7,018,931
Equipo rodante	555,742	416,769
Equipos menores	0	84,329
	<u>10,800,175</u>	<u>7,520,029</u>
Menos depreciación acumulada	<u>4,757,486</u>	<u>2,572,279</u>
	<u>6,042,689</u>	<u>4,947,750</u>

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

El valor presente de los pagos mínimos futuros durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Años terminados a diciembre 31:		
Menos de un año	2,829,543	1,835,523
Entre uno y dos años	2,482,709	1,596,173
Entre dos y tres años	720,439	1,266,326
Entre tres y cuatro años	<u>19,531</u>	<u>182,629</u>
Sub-total	6,052,222	4,880,651
Menos cargos financieros	<u>(390,776)</u>	<u>(402,678)</u>
Valor presente de los pagos mínimos netos	5,661,446	4,477,973
Menos porción corriente de la obligación bajo arrendamientos financieros	<u>2,145,559</u>	<u>1,683,709</u>
Obligaciones bajo arrendamientos financieros excluyendo la porción corriente	<u>3,515,887</u>	<u>2,794,264</u>

Las tasas promedio de las obligaciones bajo arrendamiento financiero oscilan entre 4.25% y 6.12% (2015: entre 5% y 6.12%).

(17) Gastos de Personal

Los gastos de personal incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios	3,872,198	3,603,734
Décimo tercer mes	354,837	328,180
Vacaciones	437,696	406,027
Gastos de representación	335,060	344,744
Participación y otros incentivos	967,277	640,494
Comisiones	1,065	6,300
Seguro social	706,136	654,522
Prima de antigüedad	106,043	25,630
Seguro de vida y hospitalización	136,193	104,382
Otras	<u>378,187</u>	<u>653,678</u>
	<u>7,294,692</u>	<u>6,767,691</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía 397 empleados permanentes (2015: 404 empleados).

Al 31 de diciembre de 2015, el gasto de personal por B/.7,294,692 (2015: B/.6,767,691) fue distribuido de la siguiente manera: cargo a costo de ventas por B/.1,850,708 (2015: B/.1,717,584) y cargo a gastos de ventas, generales y administrativos por B/.5,443,984 (2015: B/.5,050,107).

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

(18) Gastos de Ventas, Generales y Administrativos

Los gastos de ventas, generales y administrativos incluidos en el estado consolidado de resultados, se detallan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de personal (nota 17)	5,443,984	5,050,107
Depreciación	1,705,009	1,768,719
Publicidad y promociones	883,531	858,666
Servicios públicos	990,282	1,295,854
Reparaciones y mantenimiento	1,453,824	1,562,820
Gastos bancarios	154,827	105,417
Alquileres	317,065	299,426
Gastos legales y notariales	1,519,434	1,152,285
Impuestos	457,262	526,755
Seguridad	478,456	557,785
Provisión para posibles cuentas incobrables (nota 24)	12,000	10,095
Comisión de tarjetas	97,682	107,911
Seguros	96,047	94,962
Servicios profesionales	1,376,456	1,413,320
Gastos de oficina	126,037	156,284
Gastos de viaje y viáticos	232,861	252,490
Combustible y lubricantes	81,855	96,947
Cuotas y suscripciones	25,439	27,058
Donaciones	209,881	211,875
Atención y cortesías	72,726	209,748
Decoraciones	45,593	40,451
Capacitación y entrenamiento	36,726	46,563
Otras	772,038	476,009
	<u>16,589,015</u>	<u>16,321,547</u>

(19) Otros Ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales se detallan de la siguiente manera.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganancia en la venta de terreno	0	114,560
Otros ingresos	<u>374,754</u>	<u>(5,714)</u>
	<u>374,754</u>	<u>108,846</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. celebró contrato compraventa sobre varias fincas de su propiedad por un monto de B/.424,334. De esta transacción de venta se produjo una ganancia por la suma de B/.114,560, de la cual se pagaron impuestos sobre la ganancia de capital por la suma de B/.15,175. Las fincas que fueron vendidas formaban parte de los inventarios de terrenos.

Notas a los estados financieros consolidados

(20) Impuestos

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías del Grupo están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, por los últimos tres años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Además, los registros del Grupo pueden estar sujetos a exámenes por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres, del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios de (ITBMS) y del impuesto selectivo al consumo (ISC).

Mediante la Gaceta Oficial No. 26489-A, se publicó la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifica la tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR) aplicable a las personas jurídicas a una tasa del 25%.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo las compañías del Grupo que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

Mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, se establece el pago del impuesto sobre la renta basado en una tarifa, si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, basado en ciertos requerimientos.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Precio de Transferencia

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se indica en la nota 6 con respecto a las transacciones con entidades relacionadas, durante el año 2016, el Grupo no llevó a cabo transacciones con entidades relacionadas domiciliadas en el extranjero; por tal razón, el Grupo no está obligado a cumplir con la presentación del informe correspondiente al período fiscal 2016.

El monto del impuesto sobre la renta causado y estimado a pagar por las compañías del Grupo para el período terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se determinó por método de la tabla de tarifa aplicada a los ingresos de las unidades de vivienda y el método tradicional para las otras actividades.

Mediante Resolución No. TAT-RF-013 de 4 de mayo de 2015, la Dirección General de Ingresos acepta la solicitud de No aplicación del CAIR del período fiscal 2012 para Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y se concede la opción de utilizar como alternativa la aplicación del método tradicional para los periodos fiscales de los años 2013, 2014 y 2015.

La conciliación numérica entre el gasto del impuesto y el resultado de multiplicar la utilidad antes de impuesto sobre la renta por la tasa impositiva aplicable, se detalla a continuación:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valores</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		31,040,388		23,084,919
Operación discontinuada		<u>0</u>		<u>185,421</u>
		31,040,388		23,270,340
Impuesto sobre la renta utilizando la tasa impositiva aplicable	25%	7,760,097	25%	5,817,585
Incentivos fiscales, neto	0%	0	0%	(19,683)
Ganancia de capital	(17%)	(5,406,028)	(18%)	(4,290,412)
Gastos no deducibles y otros	<u>0%</u>	<u>203,731</u>	<u>0%</u>	<u>35,264</u>
Total del impuesto sobre la renta	<u>8%</u>	<u>2,557,800</u>	<u>7%</u>	<u>1,542,754</u>

Notas a los estados financieros consolidados

(21) Información por Segmentos

La información por segmento se ha clasificado en función de las diferentes actividades de negocios que desarrolla el Grupo con base en la forma en que han sido estructuradas internamente por la Administración. Los resultados, activos y pasivos de los segmentos, incluyen aquellos elementos atribuibles directamente a cada segmento así como aquellos que pueden ser asignados en una base razonable.

El siguiente resumen describe las operaciones de cada segmento sobre el que debe informarse:

Segmento sobre el que debe informarse	<u>Operaciones</u>
Viviendas	Lo constituye el desarrollo y ventas de proyectos de viviendas, principalmente en el área metropolitana y algunos en el interior de la República. También se incluyen proyectos de viviendas de interés social y la venta de inmuebles comerciales.
Hoteles	Lo constituye el desarrollo del negocio de hotelería.
Locales comerciales	Lo constituye el alquiler de locales comerciales en el área metropolitana. A partir del 1 de enero de 2016, las operaciones de alquiler y venta de equipo fueron escindidas a otra compañía del Grupo UNESA.

El rendimiento se mide basado en la utilidad antes de impuesto sobre la renta del segmento, como se incluye en los informes de gestión internos, que son revisados por el Ejecutivo Principal del Grupo. La utilidad del segmento se utiliza para medir el desempeño, ya que la Administración considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de ciertos segmentos en relación con otras entidades que operan en estas industrias.

Notas a los estados financieros consolidados

La información sobre los resultados de cada segmento reportable se incluye a continuación:

	Segmentos sobre los que debe informarse							
	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Operaciones continuas								
Ventas de bienes y servicios	114,474,957	93,302,149	7,545,821	7,728,202	0	0	122,020,778	101,030,351
Costo de las ventas	71,849,705	59,697,248	2,584,561	2,457,674	0	0	74,434,266	62,154,922
Ganancia bruta en ventas	42,625,252	33,604,901	4,961,260	5,270,528	0	0	47,586,512	38,875,429
% de costo sobre ventas	63%	64%	34%	32%	0%	0%	61%	64%
Otros ingresos de operaciones	1,229,267	1,188,079	404,085	598,711	0	0	1,633,352	1,786,790
Gastos de ventas, generales y administrativos	10,851,006	10,208,336	5,738,009	6,113,211	0	0	16,589,015	16,321,547
Resultados de las actividades de operación	33,003,513	24,584,644	(372,664)	(243,972)	0	0	32,630,849	24,340,672
Costos financieros, neto	1,054,640	892,144	535,821	363,609	0	0	1,590,461	1,255,753
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	31,948,873	23,692,500	(908,485)	(607,581)	0	0	31,040,388	23,084,919
Impuesto sobre la renta	2,549,246	1,542,754	8,554	0	0	0	2,557,800	1,542,754
Utilidad (pérdida) neta procedente de actividades continuas	29,399,627	22,149,746	(917,039)	(607,581)	0	0	28,482,588	21,542,165
Operación discontinuada								
Pérdida de operación discontinuada	0	0	0	0	0	139,066	0	139,066
Utilidad (pérdida) neta	29,399,627	22,149,746	(917,039)	(607,581)	0	139,066	28,482,588	21,681,231
Total activos	222,462,278	198,587,777	34,310,800	36,847,881	0	12,927,492	256,773,078	248,363,150
Total pasivos	109,067,701	112,769,478	23,680,367	24,342,775	0	6,208,475	132,748,068	143,320,728

Notas a los estados financieros consolidados

(22) Compromisos y Contingencias

En octubre de 2007, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue notificada de una demanda, por la suma de B/.5,000,000 presentada por la sociedad Promotor of Real Estate Development, S. A. y el Sr. Harmodio Barrios Dávalo, por supuestos daños y perjuicios causados por una demanda presentada anteriormente contra ellos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., prohibiéndoles la utilización del nombre "TUCASA" en la promoción de viviendas. Este proceso está pendiente de admisión de pruebas en el Juzgado Cuarto del Circuito Civil. Basado en la información provista por los asesores legales, el caso fue fallado en contra de Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., no obstante, en la opinión de los abogados la demanda instaurada no tiene mérito ni fundamento jurídico, ya que la Compañía actuó de buena fe al interponer las acciones legales contra la empresa Promotor of Real Estate Development, S. A., por el uso indebido de una marca.

(23) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Algunas de las actividades que desarrolla el Grupo se encuentran incentivadas, en cuanto al pago de algunos tributos del Impuesto sobre la Renta.

Los incentivos fiscales de Hoteles del Caribe, S. A. y Sanno Investors Ltd. se fundamentan en la Ley No.8 del 14 de junio de 1994, reglamentada por el Decreto Ejecutivo 73 de 1995, modificada por el Decreto Ley 4 de 1998, por la cual se promueven las actividades turísticas en la República de Panamá, y por la Resolución de Gabinete No.34 de 28 de abril de 2004, por la cual se declaran "Zona de Desarrollo Turístico de Interés Nacional", entre otras, el área de la Calzada de Amador. Los incentivos y beneficios incluyen las siguientes exoneraciones: por 20 años el pago del impuesto de inmuebles sobre el terreno que se utilice en la actividad turística, siempre que el derecho sea aplicable; por 15 años el pago del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística; por 20 años el pago del impuesto de importación, así como el impuesto de transferencia de bienes muebles y de servicios (ITBMS) que recaigan sobre los materiales, accesorios, mobiliarios, equipos y repuestos que se utilicen en el establecimiento, siempre y cuando las mercancías no se produzcan en Panamá o no se produzcan en cantidad y calidad suficientes. Por otro lado, el Fondo Especial de Compensación de Interés (FECI): en base al Decreto Ejecutivo No. 79 del 7 de agosto de 2003.

(24) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

(a) Clasificación contable y valor razonable

A continuación se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La siguiente tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

	Valor en libros <u>Total</u>	2016			
		Valor razonable			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,601,228	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	1,461,199	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	14,871,332	0	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliadas	36,071,858	0	0	34,815,626	34,815,626
Inversiones en bonos	192,587	0	0	0	0
	<u>61,198,204</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34,815,626</u>	<u>34,815,626</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales rotativos y bonos por pagar	111,129,080	0	83,924,442	0	83,924,442
Cuentas por pagar	10,225,553	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	1,316,395	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	154,290	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,661,446	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,501,661	0	0	0	0
	<u>132,988,425</u>	<u>0</u>	<u>83,924,442</u>	<u>0</u>	<u>83,924,442</u>
2015					
	Valor en libros <u>Total</u>	Valor razonable			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,211,219	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	5,035,878	0	0	0	0
Cuentas por cobrar, neto	17,127,082	0	0	0	0
Cuentas por cobrar afiliadas	28,884,391	0	0	27,801,069	27,801,069
Inversiones en bonos	207,808	0	0	0	0
	<u>54,466,378</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27,801,069</u>	<u>27,801,069</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Préstamos, valores comerciales rotativos y bonos por pagar	117,987,115	0	116,821,618	0	116,821,618
Cuentas por pagar	15,474,088	0	0	0	0
Gastos acumulados por pagar	1,205,426	0	0	0	0
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	202,869	0	0	0	0
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,477,973	0	0	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,191,586	0	0	0	0
	<u>143,539,057</u>	<u>0</u>	<u>116,821,618</u>	<u>0</u>	<u>116,821,618</u>

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar, depósitos recibidos de cliente se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Notas a los estados financieros consolidados

(b) *Gestión de riesgos financiero*

El Grupo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados del uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre las exposiciones del Grupo a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos del Grupo, las políticas y procedimientos para medir y manejar el riesgo y la administración del capital del Grupo.

(i) Marco de administración de riesgos

La Junta Directiva es responsable de establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo del Grupo. La Junta Directiva, la cual es responsable del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de los riesgos del Grupo.

Las políticas de administración de riesgos del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, para fijar los límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas de administración de riesgos y los sistemas son revisados regularmente para que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y las actividades del Grupo. El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La Junta Directiva del Grupo supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo del Grupo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos enfrentados por el Grupo.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para el Grupo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

La exposición del Grupo al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La Administración ha establecido una política de crédito en que cada nuevo cliente requiere un análisis individual de solvencia antes de que el Grupo le haya ofrecido los términos y condiciones de pagos y entrega. El examen del Grupo incluye calificaciones externas, cuando estén disponibles, y en algunos casos, referencias bancarias. Se establecen límites de compras para cada cliente, lo que representa el importe máximo abierto sin necesidad de aprobación de la Junta de Directores, estos límites se revisan trimestralmente. Los clientes que no cumplan con la solvencia de referencia del Grupo pueden realizar transacciones con el Grupo sólo sobre una base de prepago.

En el seguimiento del riesgo de crédito de los clientes, los clientes son agrupados según sus características de crédito, incluyendo si es una persona natural o jurídica, si son al por mayor, lugar de venta o si el cliente es el usuario final, el envejecimiento de perfil, la madurez y la existencia de anteriores dificultades financieras. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se refieren principalmente a los clientes de viviendas del Grupo. Los clientes que se clasifican como de "alto riesgo" se colocan en una lista de clientes restringido y son monitoreados por la Administración y las ventas futuras se hacen sobre una base de prepago.

Las ventas están sujetas a una cláusula de título de propiedad, de forma tal que en caso de impago el Grupo pueda tener un reclamo seguro. El Grupo no requiere garantías a las cuentas por cobrar comerciales ni otras por cobrar.

El Grupo establece una provisión para deterioro que representa su estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Los principales componentes de esta provisión es un componente específico de pérdida que se refiere a las exposiciones significativas de forma individual.

Las cuentas por cobrar clientes se detallan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas de viviendas terminadas (respaldadas por cartas de promesas bancarias)	13,225,298	15,148,903
Alquiler de equipo	0	0
Servicios de hotelería	<u>652,154</u>	<u>731,409</u>
	<u>13,877,452</u>	<u>15,880,312</u>

Las cuentas por cobrar a clientes por ventas de viviendas, son saldos provenientes de casas entregadas que cumplen con los requisitos establecidos en la nota 3 (p), por lo que su recuperación se considera a corto plazo, en la medida que los bancos realicen los desembolsos de las respectivas hipotecas de clientes.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

La máxima exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar, se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
No vencidas	13,326,026	15,373,598
Vencidas a 30 días	146,205	192,302
Vencidas a 60 días	66,422	116,612
Vencidas a más de 90 días	<u>338,799</u>	<u>197,800</u>
	<u>13,877,452</u>	<u>15,880,312</u>

El movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	85,892	869,594
Provisión del año (nota 18)	12,000	10,095
Escisión	(1,711)	(782,116)
Cargos contra la provisión	<u>(9,217)</u>	<u>(11,681)</u>
Saldo al final del año	<u>86,964</u>	<u>85,892</u>

La administración considera adecuado el saldo de la provisión para posibles pérdidas sobre cuentas incobrables, basado en su evaluación de la potencialidad de cobro de la cartera. Esta evaluación conlleva estimaciones importantes que son susceptibles a cambios.

(iii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo pueda experimentar dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Grupo para el manejo de la liquidez es el de asegurarse, tanto como sea posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación del Grupo.

Administración del riesgo de liquidez

El Grupo se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados. El Grupo mantiene líneas de crédito a corto plazo disponibles para ser utilizadas en caso de ser necesario. La Gerencia mantiene estricto control de los niveles de cuentas por cobrar e inventario a fin de mantener niveles de liquidez apropiados. Las inversiones en activos no corrientes se financian con aportes a capital, u obligaciones a mediano y largo plazo, con el fin de no afectar negativamente el capital de trabajo.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Importe en libros	2016			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	40,162,686	(42,292,148)	(12,252,478)	(16,630,892)	(13,408,778)
Bonos por pagar	70,966,394	(92,944,968)	(6,764,736)	(6,764,736)	(79,415,496)
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,661,446	(6,148,971)	(1,383,402)	(1,303,734)	(3,461,835)
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>16,205,068</u>	<u>(16,205,068)</u>	<u>(9,937,362)</u>	<u>0</u>	<u>(6,267,706)</u>
	<u>132,995,594</u>	<u>(157,591,155)</u>	<u>(30,337,978)</u>	<u>(24,699,362)</u>	<u>(102,553,815)</u>

	Importe en libros	2015			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Préstamos por pagar	41,943,422	(43,911,007)	(17,717,873)	(21,397,994)	(4,795,140)
Bonos por pagar	76,043,693	(88,425,305)	(6,521,111)	(6,695,404)	(75,208,790)
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	4,477,973	(4,901,989)	(1,008,300)	(900,049)	(2,993,640)
Cuentas por pagar y otros pasivos	<u>21,145,227</u>	<u>(21,145,227)</u>	<u>(13,945,653)</u>	<u>(6,811,621)</u>	<u>(387,953)</u>
	<u>143,610,315</u>	<u>(158,383,528)</u>	<u>(39,192,937)</u>	<u>(35,805,068)</u>	<u>(83,385,523)</u>

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

(iv) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos del Grupo o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(25) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados:

	2016	2015
Año terminado el 31 de diciembre:		
B/.11.31 por cada acción (2015: B/.9.88)	<u>9,500,000</u>	<u>8,300,000</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo mantenía 840,100 acciones emitidas y autorizadas. Los dividendos pagados al 31 de diciembre de 2016 fueron por B/.8,158,358 (2015: B/.8,602,232).

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,601,228	0	8,601,228	6,943,937	152,776	1,504,515
Depósitos a plazo fijo	1,461,199	0	1,461,199	0	0	1,461,199
Cuentas por cobrar:						
Clientes	13,877,452	0	13,877,452	13,225,298	77,251	574,903
Compañías afiliadas	36,071,858	(20,293,381)	56,365,239	47,827,450	1,059,791	7,477,998
Compañías relacionadas	355,203	0	355,203	354,403	0	800
Varias	725,641	0	725,641	668,023	1,258	56,360
	<u>51,030,154</u>	<u>(20,293,381)</u>	<u>71,323,535</u>	<u>62,075,174</u>	<u>1,138,300</u>	<u>8,110,061</u>
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	86,964	0	86,964	0	0	86,964
Cuentas por cobrar, neto	<u>50,943,190</u>	<u>(20,293,381)</u>	<u>71,236,571</u>	<u>62,075,174</u>	<u>1,138,300</u>	<u>8,023,097</u>
Inventarios:						
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	9,648,745	0	9,648,745	9,648,745	0	0
Costos de construcción en proceso	65,517,482	0	65,517,482	65,517,482	0	0
Terrenos	4,813,981	0	4,813,981	4,813,981	0	0
Materiales, equipos y repuestos	334,358	0	334,358	334,358	0	0
Otros	256,916	0	256,916	0	135,970	120,946
Total de inventarios	<u>80,571,482</u>	<u>0</u>	<u>80,571,482</u>	<u>80,314,566</u>	<u>135,970</u>	<u>120,946</u>
Inversiones en bonos	192,587	(16,620,000)	16,812,587	16,812,587	0	0
Gastos pagados por adelantado	2,106,666	0	2,106,666	1,868,737	58,904	179,025
Propiedades de inversión, neto	78,933,801	0	78,933,801	78,933,801	0	0
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	32,320,324	1,150,000	31,170,324	10,464,300	6,078,697	14,627,327
Depósitos en garantía	703,487	0	703,487	694,172	0	9,315
Otros activos	939,114	0	939,114	727,423	84,629	127,062
Total de activos	<u>256,773,078</u>	<u>(35,763,381)</u>	<u>292,536,459</u>	<u>258,834,697</u>	<u>7,649,276</u>	<u>26,052,486</u>

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Pasivos	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
Préstamos y valores comerciales rotativos por pagar	40,162,686	0	40,162,686	40,162,686	0	0
Cuentas por pagar:						
Proveedores	2,567,880	0	2,567,880	2,187,601	162,916	217,363
Compañías afiliadas	5,215,870	(20,293,381)	25,509,251	12,551,853	198,113	12,759,285
Dividendos por pagar	1,389,967	0	1,389,967	1,389,266	0	701
Otras	1,051,836	0	1,051,836	683,915	102,051	265,870
Total de cuentas por pagar	10,225,553	(20,293,381)	30,518,934	16,812,635	463,080	13,243,219
Gastos acumulados por pagar	1,316,395	0	1,316,395	1,003,852	127,959	184,584
Ingresos diferidos	47,484	0	47,484	5,703	0	41,781
Intereses acumulados por pagar sobre bonos	154,290	0	154,290	154,290	0	0
Depósitos recibidos de clientes	4,501,661	0	4,501,661	4,456,395	33,014	12,252
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	5,661,446	0	5,661,446	5,605,992	55,454	0
Impuesto sobre la renta por pagar	7,169	0	7,169	0	0	7,169
Bonos por pagar:						
Valores emitidos	70,966,394	0	70,966,394	70,966,394	0	0
Menos costo de emisión	295,010	0	295,010	295,010	0	0
Bonos por pagar, neto	70,671,384	0	70,671,384	70,671,384	0	0
Total de pasivos	132,748,068	(20,293,381)	153,041,449	138,872,937	679,507	13,489,005
Patrimonio						
Acciones comunes	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
Capital adicional pagado	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
Descuentos en venta de acciones	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)	123,680,561	0	123,680,561	119,627,311	(3,030,231)	7,083,481
Escisión en la inversión	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
Total del patrimonio	124,025,010	(15,470,000)	139,495,010	119,961,760	6,969,769	12,563,481
Total de pasivos y patrimonio	256,773,078	(35,763,381)	292,536,459	258,834,697	7,649,276	26,052,486

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Operaciones continuas						
Ventas de bienes y servicios	122,020,778	0	122,020,778	114,474,957	2,522,612	5,023,209
Costos de las ventas	74,434,266	0	74,434,266	71,849,705	959,037	1,625,524
Ganancia bruta en ventas	<u>47,586,512</u>	<u>0</u>	<u>47,586,512</u>	<u>42,625,252</u>	<u>1,563,575</u>	<u>3,397,685</u>
Otros ingresos de operaciones:						
Ingresos por servicios a afiliadas	1,167,241	(182,710)	1,349,951	969,181	0	380,770
Ingresos por alquiler	91,357	0	91,357	91,357	0	0
Otros ingresos operacionales	374,754	0	374,754	351,439	3,782	19,533
Total de otros ingresos	<u>1,633,352</u>	<u>(182,710)</u>	<u>1,816,062</u>	<u>1,411,977</u>	<u>3,782</u>	<u>400,303</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	16,589,015	(182,710)	16,771,725	11,105,717	2,047,861	3,618,147
Resultados de las actividades de operación	<u>32,630,849</u>	<u>0</u>	<u>32,630,849</u>	<u>32,931,512</u>	<u>(480,504)</u>	<u>179,841</u>
Costos financieros, neto:						
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	230,685	0	230,685	2,077	0	228,608
Intereses pagados en financiamientos bancarios	(815,390)	0	(815,390)	(718,571)	(2,383)	(94,436)
Intereses pagados sobre bonos	(736,611)	0	(736,611)	(124,779)	0	(611,832)
Amortización de costo de emisión de bonos	(269,145)	0	(269,145)	(269,145)	0	0
Total de costos financieros, neto	<u>(1,590,461)</u>	<u>0</u>	<u>(1,590,461)</u>	<u>(1,110,418)</u>	<u>(2,383)</u>	<u>(477,660)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	<u>31,040,388</u>	<u>0</u>	<u>31,040,388</u>	<u>31,821,094</u>	<u>(482,887)</u>	<u>(297,819)</u>
Impuesto sobre la renta	2,557,800	0	2,557,800	2,549,246	0	8,554
Utilidad (pérdida) neta	<u>28,482,588</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>	<u>29,271,848</u>	<u>(482,887)</u>	<u>(306,373)</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de consolidación - información sobre cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Total Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.</u>	<u>Sanno Investors Ltd.</u>	<u>Hoteles del Caribe, S. A.</u>
Contribuciones y distribuciones a los accionistas						
<u>Acciones comunes:</u>						
Saldo al inicio y final del año	840,100	(15,470,000)	16,310,100	840,100	10,000,000	5,470,000
<u>Capital adicional pagado:</u>						
Saldo al inicio y final del año	71,718	0	71,718	61,718	0	10,000
<u>Descuentos en venta de acciones:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(34,388)	0	(34,388)	(34,388)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)						
Saldo al 1 de enero de 2016	104,697,973	0	104,697,973	99,855,463	(2,547,344)	7,389,854
Utilidad (pérdida) neta	28,482,588	0	28,482,588	29,271,848	(482,887)	(306,373)
Total de las utilidades integrales del período	<u>28,482,588</u>	<u>0</u>	<u>28,482,588</u>	<u>29,271,848</u>	<u>(482,887)</u>	<u>(306,373)</u>
Dividendos declarados	(9,500,000)	0	(9,500,000)	(9,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	<u>123,680,561</u>	<u>0</u>	<u>123,680,561</u>	<u>119,627,311</u>	<u>(3,030,231)</u>	<u>7,083,481</u>
<u>Escisión en la inversión:</u>						
Saldo al inicio y final del año	(532,981)	0	(532,981)	(532,981)	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>124,025,010</u>	<u>(15,470,000)</u>	<u>139,495,010</u>	<u>119,961,760</u>	<u>6,969,769</u>	<u>12,563,481</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.