



Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

FORMULARIO IN-A

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Sociedad urbanizadora del Caribe, S. A. (SUCASA)

VALORES QUE HA REGISTRADO: CNV221-05 del 20 de septiembre de 2005 por VCN's por el monto de B/.17,000,000 millones; CNV257-05 de 20 de octubre de 2005 por VCN's por el monto de B/.10,000,000 y; CNV284-05 del 25 de noviembre de 2005 por Bonos Corporativos por el monto de B/.7,500,000 millones, CNV40-2006 de 21 de febrero de 2006 por VCN's por el monto de B/.5,000,000; CNV 270-06 de 30 de noviembre de 2006 de Bonos Corporativos por el monto B/.12,000,000; CNV 316-07 del 12 de diciembre de 2007; CNV 316-07 de 12 diciembre de 2007 de Bonos Corporativos por el monto de B/.40,000,000; CNV 149-08 de 4 de junio de 2008 por VCN's por el monto de B/.25,000,000; CNV 495-10 de 26 de noviembre de 2010 de Bonos Rotativos Corporativos por el monto de B/.20,000,000; CNV 35-11 de febrero de 2011 de Bonos Corporativos por el monto de B/.10,000,000; SMV 277-12 de 14 de agosto de 2012 de Bonos Corporativos por el monto de B/.45,000,000.

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

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

I. PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

La Sociedad denominada Compañía Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. fue constituida mediante la Escritura Pública Número 5480 del 28 de octubre de 1966, otorgada ante la Notaría Cuarta del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Personas Mercantil al tomo 572, folio 1, asiento 118040.

A partir del 21 de mayo 2003 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A., Compañía Administradora Sucasa, S. A. y Constructora Coamco, S. A., todas bajo control común de Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.4436 del 26 de marzo de 2003.

El 30 de junio de 2005, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 99% de las acciones de Hoteles del Caribe, S. A. y se incluye en los estados financieros consolidados como subsidiaria.

A partir del 8 de noviembre de 2005 entró en vigencia el convenio de fusión por absorción celebrado entre las afiliadas Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. y Alquileres Coamco, S. A. ambas bajo el control común de

Unión Nacional de Empresas, S. A. El convenio fue inscrito mediante la Escritura Pública No.14911 del 26 de octubre de 2005.

Durante el año 2008, Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A. adquirió el 100% de las acciones de Sanno Investors Ltd. que poseía su otra subsidiaria Hoteles del Caribe, S. A.

A inicio del año 2012, inicio operaciones el Restaurante Mexicano en Marbella. Esta operación fue escindida a otra compañía del Grupo, Caribbean Franchise Development Corp, a partir del año 2014, como un proceso de restructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler y Venta de equipo. Con fecha efectiva el 26 de diciembre de 2014, la Junta de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2015, como un proceso de reestructuración de las unidades de negocios.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantenía el segmento de la operación de Alquiler de Locales Comerciales. La Junta Directiva de Accionistas del Grupo acordó escindir esta actividad de negocio a otra compañía del Grupo UNESA, a partir del 1 de enero de 2016, como un proceso de restructuración de las unidades de negocio.

B. Pacto Social y Estatuto

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

C. Descripción del Negocio

1. Giro Normal de Negocios. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de viviendas y la industria de hotelería.
2. Descripción de la Industria. Se desarrolla dentro de la industria de construcción de viviendas. En esta industria se compite en: precio, calidad y servicio. En la industria de turismo, es una actividad que ha tenido un crecimiento sostenido durante los últimos cinco años y se basa en la captación de visitantes al hotel.
3. Mercados en que compite. Compite en el mercado de viviendas para grupos familiares de ingresos medio-bajo y medio-medio, principalmente ubicadas en las afueras de la ciudad de Panamá. En el mercado de captación de turismo de tipos hoteles de la Franquicia Hotel Country In.
4. Estaciones climáticas que afectan el negocio y fuentes, disponibilidad y precio de la materia prima.
Ninguna.
5. Canales de Mercadeo y Métodos de Venta. La compañía como promotora de ventas se encarga de promocionar las unidades de vivienda a los futuros clientes. La compañía reconoce como ingreso, para fines de estados financieros, la venta de unidades de vivienda sobre la base del método de acumulado, siempre y cuando sus clientes llenen los requisitos siguientes: la firma del contrato, de compra-venta, la cancelación del abono inicial y la carta de compromiso bancario emitida por el remanente de la deuda. La compañía para sus otras actividades mantiene su departamento de ventas para la captación del turista visitante.
6. Dependiente de licencias o patente, industriales, comerciales o contratos financieros o de nuevos procesos de manufacturación, cuando sean significativos para el negocio. Se mantiene la Franquicia de Hotel Country Inn & Suites.
7. Bases de declaración acerca de su posición competitiva. La Compañía tiene más de 40 años de estar en el desarrollo de proyectos de viviendas. El nombre "SUCASA" está posicionado en la mente de los panameños. En la hotelería ha sido acogido muy bien la Franquicia Country Inn & Suites.
8. Regulaciones públicas importantes. Ninguna.
9. Tributos.
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año presentado, de acuerdo a regulaciones vigentes. Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento sobre la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y la ley de timbres.
Impuesto sobre dividendos. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades retenidas de las sociedades anónimas en la República de Panamá, están sujetas a un impuesto sobre dividendos de 10% al momento de la declaración del dividendo.
10. Litigios Legales
Véase sección de Hechos Importantes.

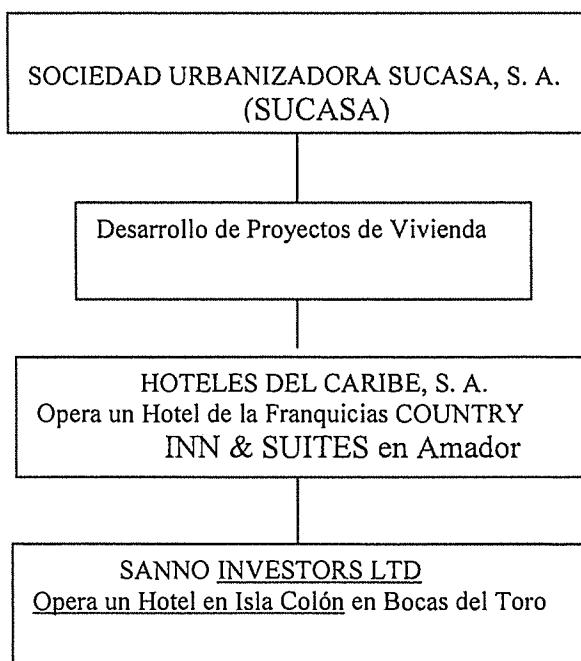
Construcción y Venta de Viviendas

Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. conocida como SUCASA, es la empresa más antigua del grupo dedicándose desde el año de 1967 a la construcción y venta de viviendas, concentrándose en el desarrollo de proyectos para familias de ingresos medios y bajos. En el año 2016 la actividad de venta de viviendas representó el 93.57% del total de los ingresos de Grupo SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2016, el total de activos que reflejaba dicha actividad era de B/. 222,462,278, y los pasivos acumulados a esa fecha sumaban B/. 109,067,701.

Hotelería

Hoteles del Caribe, S.A. tiene la representación para la operación en la República de Panamá de los hoteles de la cadena norteamericana Country Inns & Suites. El hotel está ubicado en el sector de Amador, donde también funciona un restaurante Friday's, inició operaciones en el mes de septiembre del año 2001. En el mes de noviembre de 2012 se completó la construcción de un nuevo anexo al Hotel de Amador correspondiente a una torre con facilidades de salones, comedor y 96 habitaciones adicionales. En el mes de junio del año 2008 inició operaciones el Hotel Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colón, en Bocas del Toro. Este hotel no opera bajo la cadena de Country Inns & Suites. En el año 2016 los ingresos de los hoteles representaron el 6.43% de los ingresos totales de SUCASA. Al 31 de diciembre del año 2016 el total de los activos reflejados en esta actividad era de B/. 34,310,800 y los pasivos sumaban B/. 23,680,367.

D. Estructura Organizativa



E. Propiedades, Plantas y Equipos

Las propiedades, plantas y equipos netos del Grupo SUCASA tenían un valor de B/.111.2 millones al 31 de diciembre de 2016, con una disminución de B/.3.7 millones a lo que reflejamos en diciembre 2015, que sumaba B/.114.9 millones. Durante el año 2016 se escindieron las propiedades de inversión que incluye el nuevo Centro Comercial Plaza del Lago que se completó durante el año 2016, ubicado en nuestro proyecto residencial Ciudad del Lago. Y las inversiones en terreno aumentaron en B/.10.7 millones

Entre los principales activos fijos que se presentan tenemos:

Propiedades de inversión neto: Terrenos para el desarrollo de proyectos de viviendas B/.78,933,801
Inmuebles, mobiliarios y equipos- para el desarrollo de actividades propias B/. 32,320,324.

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

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

F. Investigación y Desarrollo

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

G. Información sobre Tendencias

Durante el año 2016 se estima que la economía panameña tuvo un crecimiento de 4.6%, por debajo de los resultados logrados en los últimos 5 años. En el año 2012 el Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento real de 9.2%, el cual se redujo al 6.6% en el 2013; bajó a 6.1% para el 2014; disminuyó al 5.8% en el 2015; y se redujo a 4.6% para el 2016. Estos indicadores reflejan que el crecimiento económico se ha desacelerado en los últimos años, afectado tanto por factores internos como externos. Resultado de la desaceleración económica la tasa de inflación se mantuvo en 0.7% para el año 2016, comparada con la del año anterior que fue de 0.2%. La tasa de desempleo aumentó del 5.1% al 5.5% durante el mismo período.

El crecimiento económico en el año 2016 se afectó por una disminución en la demanda agregada, debido a factores negativos tanto externos como internos. A nivel internacional la desaceleración económica afectó nuestras exportaciones de bienes y servicios, y a nivel interno tanto el consumo público como el privado se redujeron al compararlos con el año anterior. El crecimiento económico durante el año 2016 fue impulsado por la inversión, estimándose que la formación de capital fijo del sector privado se incrementó en 13.5%, y la del público aumentó en 7.1%, comparados con el año anterior.

Las proyecciones económicas para los próximos años se ven positivas impulsadas por la inversión privada, sobretodo en el sector energético con la construcción de la planta regasificadora y generadora eléctrica a base de gas natural; en el logístico con el desarrollo del Puerto de Contenedores en Corozal; y en la minería con la terminación de la mina de cobre. Las inversiones del sector público se verán impulsadas por la construcción de la línea 2 del Metro y el inicio de la 3; por las obras del 4 puente sobre el Canal de Panamá; y la continuación de los proyectos que se realizan en el Aeropuerto de Tocumen, y los trabajos de renovación urbana en la ciudad de Colón. Se estima que el Producto Interno Bruto real crecerá en 5.0% para el año 2017; la tasa de inflación subirá al 1.5%; y el desempleo se ubicará en 5.9%. No todas las actividades económicas reflejarán crecimiento durante el año 2017, lo cual dependerá de las situaciones coyunturales que afecten a cada una de ellas.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2016, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 1.92 (activo circulante / pasivo circulante), superior al año anterior que fue de 1.46. Al cierre del año 2016 el Capital de Trabajo sumaba B/. 51,602,752, muy superior al del año anterior que era de B/. 32,477,526. Esta situación refleja los resultados operativos positivos consolidados del Grupo durante el año 2016. Además, de la implementación de la estrategia de financiar la compra de algunos terrenos no con deuda, sino mediante la capitalización de la empresa. Durante el año 2016 las inversiones del Grupo se concentraron en la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos urbanísticos. Hemos mantenido nuestra estrategia financiera de consolidar el funcionamiento de las actividades que ya

tenemos operando. El monto total del Activo Circulante al 31 de diciembre del año 2016 sumaba B/. 107,611,907.

Resultado de las operaciones positivas, y la capitalización del Grupo durante el año, el Activo Circulante se incrementó en B/. 4,517,156, lo cual se refleja en el efectivo y equivalente de efectivo y depósitos a plazo fijo que aumentó en B/. 1,815,330 y el incremento del inventario de costo de construcción en proceso en B/.3,940,569.

Al 31 de diciembre del año 2016 manteníamos en Efectivo y Depósitos a Plazo la suma de B/. 10.062,427.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2016 el valor total del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 124.02 millones reflejando un incremento del B/. 18.98 millones sobre el año anterior, que era de B/. 105.04. Lo anterior es resultado del incremento en las utilidades retenidas del Grupo, que aumentaron en B/. 18.9 millones. Para continuar con la compra de activos que no generan flujo de caja a corto plazo, como es el caso de los terrenos que se van a desarrollar en el futuro, se decidió financiar estas compras con la emisión de capital para no afectar la liquidez de SUCASA. Durante el año 2016 vendieron B/. 8.17 millones en acciones comunes tipo B en UNESA. Las acciones comunes tipo B ganan el mismo dividendo que el resto de las acciones comunes, pero no tienen derecho a voto.

El Grupo SUCASA tenía en diciembre 2016 activos por un valor de B/. 256.7 millones, lo cual representó un aumento de B/. 8.4 millones (3.39%) al compararlo con diciembre del 2015, cuando sumaban B/. 248.3. millones. El incremento en los activos durante el año 2016 refleja la compra de nuevos terrenos; el incremento en el desarrollo de los proyectos de viviendas. Durante el año 2016 las inversiones en terreno aumentaron en B/. 10.7 millones; las construcciones de viviendas en proceso se incrementaron en B/. 4 millones; el monto de los depósitos y el efectivo aumentó en B/. 1.9 millones; las cuentas por cobrar afiliadas aumentó en B/.7.19.

Los pasivos totales sumaron B/. 132.7 millones al 31 de diciembre de 2016, reflejando una disminución de B/. 10.6. millones (7.4%) sobre los del año anterior, que eran de B/. 143.3 millones. La disminución de los pasivos refleja sobre todo la reducción en los Bonos por pagar que disminuyeron en B/. 5.08 millones resultado de que parte de los terrenos que se compraron se financiaron mediante la emisión de acciones comunes tipo B. Además, las cuentas por pagar se redujeron en B/. 5.2; y los préstamos por pagar se redujeron en B/. 1.78 millones.

La razón deuda/patrimonio a diciembre 2016 fue de 1.07, más baja que la anterior, lo cual refleja la solidez financiera del Grupo SUCASA.

C. Resultado de las Operaciones

Los ingresos totales del grupo SUCASA para el año 2016 ascendieron a la suma de B/. 123.6 millones, lo cual representó un incremento de 20.24%, al compararlos con los del año anterior que sumaron B/. 102.8 millones. Al igual que el año anterior, las actividades relacionadas con la construcción y venta de Viviendas fueron las que mayores ingresos tuvieron. El 93.57% de los ingresos de SUCASA durante el año 2016 correspondieron a Venta de viviendas. Durante el año 2016 los ingresos de las unidad de Vivienda aumentaron. Mientras que los de Hoteles se redujeron.

Durante el año 2016 las utilidades netas totales, después de impuestos, fueron de B/. 28.48 millones, lo cual representó un incremento de B/. 6.8 millones (31.37%) sobre las del año anterior, que ascendieron a la suma de B/. 21.68 millones. Este aumento en las utilidades del Grupo, es el resultado del incremento

sobre todo en los márgenes operativos de la Unidad de Viviendas, donde se ha mantenido un control muy efectivo en los costos de construcción y en los precios de venta.

Las utilidades netas de las actividades tradicionales de Grupo SUCASA representaron el 23.05% de los ingresos totales del año 2016, lo cual representó un aumento en el margen del 1.96%, sobre el año anterior que era del 21.09%.

Construcción y venta de viviendas

En el año 2016 el valor total de las viviendas vendidas por SUCASA fue de B/. 114,474,957, lo cual representó un incremento de B/. 21,172,808, o sea del 22.7%, sobre lo vendido el año anterior, que ascendió a B/. 93,302,149. Se consideran viviendas vendidas aquellas que logran entregarse durante el año. En los últimos años la entrega de viviendas se ha afectado debido al atraso que se ha dado en el otorgamiento de permisos, y aprobaciones, requeridos de parte de las autoridades municipales y gubernamentales correspondientes.

El número de viviendas vendidas durante el año 2016 sumaron 1,652 unidades, lo cual representó un aumento de 139 casas sobre la cantidad vendida el año anterior, que sumaron 1,513 unidades. El valor promedio de las viviendas vendidas durante el año 2016 fue de B/. 61,876, lo cual representó un aumento de 12% al compararlo con el valor promedio de las unidades vendidas durante el año anterior, que fue de B/. 61,876. A pesar del incremento que se está dando en el valor de los terrenos; materiales de construcción; y mano de obra, el costo promedio de las viviendas ha continuado disminuyendo, resultado de economías que se producen debido al incremento en nuestros volúmenes de construcción; cambios en los diseños de las casas; y mayores controles de costos.

SUCASA continúa concentrándose en la construcción de viviendas para personas de ingresos medios-bajos, que es el nivel económico donde se refleja la mayor demanda. El 33% de las viviendas vendidas durante el año 2016 tenían precios menores a los B/. 45,000. Sin embargo, el valor de estas ventas ascendió a B/. 23,352,016, lo cual representó el 20.4% del total vendido durante ese año. El 53% de las unidades de viviendas vendidas en el 2016 tenían precios inferiores a los B/. 65,000, y sumaron B/. 44,492,624, equivalente al 38.9% del total del valor de las ventas de viviendas de ese año. El 93.85% de las viviendas que vendimos durante el año 2016, tenían precios de venta inferiores a los B/. 120,000, y se acogieron a los beneficios que otorga la ley de Intereses Preferenciales. Solo el 6.15% de las viviendas vendidas durante el 2016, por un monto de B/. 7,037,712 , tenían precios superiores a los B/. 120,000.

Durante el año 2016 vendimos 1,652 viviendas construidas en 15 proyectos diferentes. Al 31 de diciembre del 2016 el valor de nuestros inventarios de terrenos era de B/. 85,273,654, reflejando un incremento de B/. 10,882,599 al compararlo con el inventario del año anterior, que sumaba B/. 74,391,056. SUCASA reconoce la importancia que tiene la actividad de construcción y venta de viviendas para el mantenimiento de los niveles de rentabilidad proyectados por el Grupo. Para asegurar el crecimiento continuo de las actividades de SUCASA, estamos invirtiendo sumas importantes de dinero en la adquisición de terrenos para el desarrollo de futuros proyectos de viviendas. La empresa cuenta con un Departamento de Investigación y Desarrollo que se dedica a ubicar terrenos para adquirir, a fin de asegurar mantener los niveles de inventarios de terrenos requeridos para el desarrollo futuro de la actividad de construcción y venta de viviendas.

Durante el año 2016 la actividad de venta de viviendas tuvo una utilidad neta después de impuestos, de B/.29,399,627, lo cual representó un incremento de 32.74% sobre la del año 2015 que fue de B/. 22,149,746. En el año 2016 el margen de rentabilidad en la venta de viviendas fue del 25.69%, superior al año anterior que era de 23.74%. Los márgenes de rentabilidad se afectan por el volumen de los ingresos, y los valores de las viviendas que se venden.

Centro Comerciales

Las operaciones de la unidad de negocios de Locales Comerciales se escindieron a partir del año 2016 a otra compañía del Grupo UNESA, el motivo de escindir estas operaciones a Inmobiliaria Sucasa, S. A. es

porque es la afiliada que se dedica a las operaciones de alquiler de locales comerciales. En el año 2015 finalizó con una utilidad de B/.139,066.

Hotelería

Los ingresos totales de los hoteles para el año 2016 ascendieron a B/. 7,545,821, una disminución de 2.36% al compararlos con los del año anterior, que fueron de B/. 7,728,202. El volumen de turistas que está llegando al país se ha continuado reduciendo durante el último año. Se estima que al mes de octubre de 2016, la cantidad de visitantes se había incrementado en solo 1%, lo cual no es suficiente para ocupar la gran cantidad de cuartos disponibles en el mercado hotelero. Esta situación afecta los niveles de ocupación, y las tarifas, de los hoteles. Durante el año 2016 reducimos aún más nuestras tarifas, con el fin de mantener en lo posible la ocupación y los ingresos. Sin embargo, esta medida tuvo un efecto negativo en el margen operativo incrementando la pérdida. Para el año 2016 el nivel de ocupación de nuestro hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador fue de 66%, inferior al promedio del año anterior que fue de 71%. La ocupación promedio de nuestro hotel de Playa Tortuga, ubicado en la Isla Colon en Bocas del Toro, fue del 45.3% en el 2016, un poco más alta que la del año anterior que fue del 44%. Durante el año 2016 la operación de los hoteles produjo una pérdida de B/. 917,039, lo cual representó un incremento de 50.94 % sobre la del año anterior, que fue de B/. 607,581. Las utilidades se afectaron principalmente por la reducción en las tarifas, implementada para mantener la ocupación. La actividad Hotelera generalmente tiene un nivel de gastos fijos alto, relacionados con la depreciación y mantenimiento de sus instalaciones. Además, es una actividad cuyos gastos operativos también son elevados, y poco flexibles, por los estándares de servicios que se ofrecen a los huéspedes los cuales deben mantenerse independientemente de los niveles de ocupación. En el año 2016 los hoteles reflejaron un margen operativo negativo del 12.16%, superior al año anterior que fue del 7.86%

D. Análisis de Perspectivas

Se estima que el producto interno bruto (PIB) crecerá alrededor del 5% durante el año 2017, superior al año anterior, y muy positivo considerando el entorno internacional. Desde el año 2011 el crecimiento del Producto Interno Bruto, se ha ido desacelerando afectado principalmente por factores externos. Durante esos años nuestro crecimiento ha sido impulsado por la demanda interna más que por la externa. Se estima que para el año 2017 la demanda agregada continuará aumentando a un ritmo moderado impulsada por el consumo interno; las inversiones públicas y privadas; y una reactivación en el comercio internacional.

La Construcción que es la actividad más importante de la economía panameña, representando el 16.5% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento del 8.3% durante el año 2016. Se estima que para el año 2017, las construcciones no residenciales, que han tenido un crecimiento muy dinámico en los últimos años, se reducirán. Esto se debe a que ya se observa una sobreoferta de locales comerciales y oficinas en el mercado. Se estima que se mantendrá el dinamismo en las construcciones residenciales privadas, aunque en diferentes niveles económicos. El Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, que representó el 13.9% del Producto Interno Bruto, tuvo un crecimiento de solo 1.8% durante el año 2016. Al completarse la construcción del tercer juego de exclusas, y de reactivarse el comercio a nivel internacional, se espera que los tránsitos por el Canal y las actividades portuarias, mejoren durante el año 2017. El sector de Hoteles y Restaurantes, que representó el 2.6% del PIB y tuvo un crecimiento de

2.2% durante el año 2016, que se espera mejore en el año 2017 al incrementarse la llegada de turistas al país.

Durante el año 2017 se proyecta que la inflación se mantendrá baja, con un incremento en el índice de precios al consumidor de tan solo del 1.5%. La tasa de desempleo aumentará al 5.9%, lo cual todavía es positivo.

El 99% de los ingresos del Grupo SUCASA, provienen de la venta de viviendas y hoteles, actividades que están relacionadas con la construcción y el turismo. Por lo tanto nuestros resultados pueden ser afectados por el desempeño de la industria de la construcción y el turismo a nivel nacional. Sin embargo, proyectamos para el Grupo SUCASA un crecimiento positivo para el año 2017, aunque un poco inferior al del año anterior.

Es importante destacar que las proyecciones de Ingresos y Utilidades que estamos presentando para el año 2017, son estimaciones que pueden afectarse de no darse las ingresos proyectados en las diferentes actividades, resultado de cambios en las tendencias económicas; restricción de los mercados; incremento de costos; demoras en los trámites de los proyectos; limitaciones en los financiamientos; incremento de la competencia, y otras situaciones de índole política o de la naturaleza, tanto nacionales como internacionales, no contempladas al preparar nuestras proyecciones.

Considerando los resultados obtenidos durante el año 2016; las perspectivas de crecimiento económico que se proyectan a corto plazo; y las situaciones coyunturales que se están presentando en algunas actividades; estimamos que para el año 2017 los ingresos totales del Grupo SUCASA ascenderán a la suma B/. 111,919,000, lo cual representaría una reducción de 9.49% sobre los del año anterior. Los ingresos del grupo proyectados para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas y Hoteles.

La utilidad antes de impuestos para el año 2017 la proyectamos en B/. 26,448,701, lo cual de lograrse obtener representaría en una disminución de 14.8% sobre la del año anterior, que fue de B/. 31,040,388. La utilidad después de impuestos para el año 2017 estimamos que podría ser de B/. 23,940,585, que representaría una reducción de 15.95% sobre las utilidades consolidadas de nuestra unidades de negocios correspondientes al año anterior, que ascendieron a B/. 28,482,588. Para nuestros análisis y proyecciones del año 2017, no estamos considerando ganancias extraordinarias por no ser recurrentes. La mayor utilidad proyectadas para el año 2017 corresponderán a la Venta de Viviendas. En el caso de las actividades de los Hoteles proyectamos pérdidas el año 2017.

La utilidad neta después de impuestos proyectada para el año 2017 pudiera variar dependiendo de los resultados individuales de las diferentes unidades de negocios, considerando que algunas de las actividades que realizamos cuentan con algunos beneficios fiscales. En el caso de las viviendas el impuesto sobre la renta se reemplazó por una Tasa que se paga al momento de inscribirse la venta de la vivienda en el registro público. Las ganancias de los hoteles que funcionan en Zonas Turísticas especiales, están exentas del pago del impuesto sobre la renta. Tomando en cuenta esta situación, y las variantes en los ingresos de las actividades que cuentan con beneficios fiscales, es que estamos proyectando que la utilidad neta después de impuestos para el año 2017 sería de aproximadamente B/. 23,940,585.

Construcción y Venta de Viviendas:

Se proyecta que en el año 2017 la demanda de viviendas para niveles económicos medios-bajos, se mantendrá alta. Nuestras proyecciones de construcción, y venta de viviendas, para el año 2017 se enfocan en estos segmentos económicos. Sin embargo, prevemos una mayor competencia de nuevos promotores que entrarán a construir viviendas de niveles medios, considerando que la demanda por viviendas con valores mayores de B/. 250,000, se ha desacelerado. Se estima que al ritmo actual de ventas, el inventario de viviendas con valores superiores a los B/. 250,000 tomará dos años en agotarse, y el caso de los apartamentos se estima 33 meses.

Para el año 2017 proyectamos vender viviendas por un valor de B/. 102,381,000, lo cual representaría una reducción de 10.57 % sobre lo vendido durante el año anterior, que ascendió a la suma de B/. 114,475,000. En el año 2017 estaremos dando inicio a la construcción del proyecto "Sabana Towers", un complejo de edificios de condominio ubicados sobre la vía España, en el sector de Hato Pintado, con

valores promedio de venta de B/. 185,000 por unidad. Además, esperamos iniciar los trámites para la construcción de Mahattan Towers, ubicado en la Vía Transísmica, correspondiente a apartamentos con valores de B/. 150,000. Considerando los proyectos que se van completando, y los nuevos que se inician, proyectamos que durante el 2017 estaremos desarrollando 14 proyectos de viviendas y edificios, con valores de venta entre los B/. 40,000 y hasta B/. 185,000 por unidad. Estaremos construyendo proyectos en la ciudad de Panamá; en el Sector Norte; en el Sector Oeste; y en el Sector Este de la Provincia de Panamá.

Con el fin de asegurar el futuro desarrollo de la actividad de venta de viviendas contamos con un inventario de terrenos por valor de B/. 83.7 millones, correspondiente a 15,000 lotes, lo cual nos permitiría mantener por diez años el ritmo actual de nuestras construcciones de viviendas.

Para el año 2017 estimamos una utilidad neta en la venta de viviendas de B/. 27,306,701, antes de impuestos, lo cual representaría una disminución de 14.53% comparadas con las del año anterior, que fueron de B/. 31,948,873. La utilidad neta, después de impuestos, la proyectamos en B/. 24,798,585 para el año 2017, lo cual representaría una disminución de 15.65% sobre la del año anterior que fue de B/. 29,399,627. Proyectamos que los márgenes netos de utilidades en las viviendas vendidas durante el año 2017, serán inferiores a los del año anterior. Esto se debe a que la composición del valor de las viviendas que proyectamos vender en el 2017 será diferente, lo cual afecta los márgenes operativos.

Hotelería:

La situación de la actividad hotelera en el país no se vislumbra que se mejore durante el año 2017. Se estima que la cantidad de turistas esperados no será suficiente para absorber el exceso de habitaciones hoteleras disponibles en la ciudad de Panamá. Sin embargo, en el área de Amador, donde tenemos un hotel operando, se está construyendo un nuevo Centro de Convenciones que al completarse traerá gran número de visitantes al país. Siendo nuestro Hotel el único ubicado actualmente en ese en el sector, tomamos la decisión de afiliarlo a la reconocida cadena "Radisson", que cuenta con gran reconocimiento internacional y sería apropiado para el nivel de visitantes que asistirían al nuevo Centro de Convenciones de Amador. La afiliación de nuestro Hotel a la cadena "Radisson", nos permitiría incrementar las tarifas considerando la calidad de sus instalaciones y servicios. Para adecuar las instalaciones de nuestro Hotel de Amador a los estándares de la cadena "Radisson", se requiere hacer una inversión importante en la estructura y equipos existentes, estimadas en B/. 3,000,000.

Considerando lo indicado anteriormente, proyectamos que los ingresos de nuestros hoteles para el año 2017 ascenderían a B/. 8,121,000 representando un incremento del 7.62% sobre los del año anterior.

Para el año 2017 estimamos una pérdida neta de B/. 858,000 en la operación de los hoteles, levemente menor a la del año anterior que fue de B/. 917,039. La reducción en la perdida estimada para el 2017, se debe principalmente al incremento de los ingresos proyectados.

Inversiones:

Los financiamientos requeridos para el año 2017 los estimamos en B/. 28,900,000. Esperamos invertir la suma de B/. 15,000,000 en la compra de nuevos terrenos, requeridos para incrementar nuestro inventario de terrenos disponibles. Con estas compras aseguramos, a corto y mediano plazo, el crecimiento de la actividad de venta de viviendas. Para mantener los niveles de construcción requeridos, requerimos invertir la suma de B/. 1,500,000, en la compra de nuevos equipos. Para dar inicio a la construcción del proyecto de edificios de "Sabana Park", requerimos invertir B/. 7,900,000 durante el año 2017, y para completar el proyecto se requerirían B/. 15,900,000 adicionales durante los próximos tres años.

Para el año 2017 se contempla la inversión de B/. 3,000,000 en la remodelación del Hotel de Amador, para adecuarlo a los requerimientos de la cadena "Radisson".

En la medida que se realicen las inversiones proyectadas para el año 2017, estas serán financiadas mediante préstamos bancarios; emisiones de VCN's; y bonos; los cuales serían colocados a través de la Bolsa de Valores.

Nuestra estrategia financiera para el año 2017 busca continuar consolidando la posición liquida del Grupo SUCASA, para hacerle frente a cualquier situación no prevista que afecte a los mercados financieros, y mantener el índice deuda/capital por debajo de 1.07.

El cumplimiento de nuestras proyecciones dependerán de que el entorno económico-financiero sea favorable, y que logremos los resultados previstos para las diferentes actividades de negocios. Reiteramos que las estimaciones que hemos presentado deben considerarse como la visión que tiene la administración del Grupo SUCASA sobre la tendencia de los negocios para el año 2017, y no como metas específicas por lograr.

INFORMACIÓN RELEVANTE:

Mediante la Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012, se exoneran del pago del impuesto de inmuebles hasta por 20 años en las mejoras declaradas para uso residencial con valores de hasta B/. 120,000; por 10 años las mejoras para uso residencial declaradas con valores entre los B/. 120,000 y hasta B/. 300,000. Las mejoras declaradas para uso residencial con valores superiores a B/. 300,000 estarán exoneradas del pago del impuesto de inmuebles por 5 años. Se beneficiaran de esta exoneración de los impuestos de inmuebles aquellas mejoras cuyos permisos de construcción se expidan a partir del 1 de enero de 2012. De acuerdo con la Ley No. 63, de 19 de septiembre de 2013, se modificó el artículo 5 de la ley 3 de 1985, que estableció un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios. Según la modificación aprobada, en el caso de viviendas con valores de hasta B/. 40,000, el subsidio estatal será igual a la tasa de referencia establecida para el cálculo de la tasa preferencial, por lo que el beneficiado no pagará intereses en el financiamiento de su vivienda. En el caso de viviendas con valores entre B/. 40,000 y hasta B/. 80,000, el subsidio no podrá exceder del 4% en los préstamos para la compra de la vivienda. Para el caso de viviendas con valores entre los B/. 80,000 y los B/. 120,000 el subsidio será del 2%. Quedan excluidos de los beneficios del régimen hipotecario preferencial las viviendas con valores superiores a los B/. 120,000. Los beneficios de los intereses preferenciales estarán vigentes hasta el 21 de mayo de 2019.

El 14 de diciembre de 2014 el Gobierno Nacional emitió el Decreto Ejecutivo número 393, que crea un nuevo Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y además se derogaron los Decretos número 55 y 57. Mediante el nuevo decreto No 393, el estado puede otorgar un aporte de hasta B/. 10,000, por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de B/. 50,000, excluyendo los gastos legales y de cierre de la transacción. Podrán aplicar a los beneficios de este programa personas o familias de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta B/. 1,200. En el mencionado decreto se establece también el código de Zona Residencial Bono Solidario (RBS), mediante el cual se definen las características mínimas que deben tener las viviendas para acogerse a los beneficios del Fondo Solidario de Vivienda (FSV). El programa FSV estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

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

Mediante la ley 28 de 8 de mayo de 2012, se estableció que en caso de que la actividad de compra-venta de bienes inmuebles esté dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, a partir del 1 de enero de 2012 se calculará el impuesto sobre la renta en base a la siguiente tabla: Si el valor de la vivienda es de hasta B/. 35,000 se pagará como impuesto único sobre la renta el 0.5% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor; hasta B/. 80,000 se pagará el 1.5%; y en

caso de viviendas con valores mayores de B/. 80,000 se pagará el 2.5%. En la venta de propiedades comerciales, la tasa a pagar como impuesto sobre la renta será del 4.5%. Estas tarifas solo se aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos. El impuesto será pagado con anterioridad a la fecha de inscripción de la escritura del traspaso de la propiedad, en el Registro Público, y el beneficio solo se aplicará a construcciones con permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010. Además, la empresa beneficiada no puede dedicarse a otras actividades fuera de la venta de bienes inmuebles.

Mediante la ley 23 de 27 de abril de 2015, se aprobaron una serie de medidas que deben adoptar las empresas o personas que desarrollan actividades reguladas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Las actividades que desarrollamos de Venta de viviendas están reguladas bajo está ley.

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS Y EJECUTIVOS

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

PRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1939

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá, Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5433

Ingeniero Civil

Universidad de Santa Clara, California.

Presidente de Productos Panameños, S.A.

Presidente Banco Panamá

Director Empresa General de Inversiones, S.A.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE

Panameño

Fecha de nacimiento: 29 de diciembre de 1963

Apartado Postal: 0823-05416

Panamá Rep. de Panamá

Teléfonos: 302-5411

Ingeniero Civil
Catholic University of America, Washington D.C.
Maestría en Administración y Finanzas
American University, Washington, D.C.
Director de Banco Panamá

Lic. Francisco José Linares B.

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

Lic. Eduardo E. Durán Jeager

TESORERO
Panameño
Fecha de nacimiento: 15 de febrero 1954
Apartado Postal: 0832-00373
World Trade Center
Teléfonos: 269-9911
Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas
Universidad de Panamá
Licenciatura Ciencias Políticas
Florida State University
Abogado- Abogados Mercantiles
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro American Chamber of Commerce

Lic. Juan Ventura D.

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

Ing. Jaime Arosemena A.

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

Lic. Joseph Fidanque Jr.

DIRECTOR
Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 28 de mayo de 1940
Apartado Postal: 0831-00975
Panamá Rep. de Panamá
Teléfonos: 265-5520
Licenciado en Economía
Wharton School, University of Pennsylvania
Maestría en Finanzas
University of Southern California.
Presidente Fidanque Hermanos e Hijos, S.A.
Presidente de Mobilphone de Panamá, S.A.
Director de la Cía. Importadora y Exportadora de Colón, S.A.
Miembro de la Junta de Consultores de Central American Leadership Initiative (CALI), afiliada al Instituto Aspen en EEUU.
Miembro del Comité Nacional de INCAE
Director de Metrobank.

Ing. José Roberto Quijano Durán

DIRECTOR

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

Fernando A. Cardoze García de Paredes DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 18 de febrero de 1969
Calle 67, San Francisco.
Edificio SF67. Apto 6-A
Teléfono 6674-5580
Licenciado en Administración de Empresas
Boston College,
Chestnut Hill, Massachusetts.
Maestría, Administración de Empresas,
especialización en Finanzas
Tulane University, New Orleans, Louisiana

Francisco J. Linares Ferrer

DIRECTOR

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 26 de noviembre de 1969
Apartado Postal: 083200232
World Trade Center, Panama, R.P.
Teléfono: 265-7777
Licenciatura en Filosofía y Economía
University of Notre Dame, South Bend, Indiana.
Doctor en Derecho con especialización en Derecho Marítimo.



Tulane University, New Orleans, Louisiana.
Socio de la firma de abogados Morgan & Morgan
Miembro del Colegio Nacional de Abogados
Miembro Asociación de Derecho Marítimo de Panamá.

Raúl E. Delvalle H.

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

Diego E. Quijano Durán

DIRECTOR SUPLENTE
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 18 de febrero de 1982
Apartado Postal: 0823-05416
Teléfono: 302-5433
Licenciado en Economía Internacional
Georgetown University, Washington, D.C.
Maestría en Economía
Escuela Austríaca
Universidad Rey Juan Carlos, Madrid, España.
Director del Instituto de Estudios para una Sociedad Abierta
Miembro de Fundación Libertad
Presidente de la Junta Directiva de la Corporación La Prensa, S.A.

Francisco J. Linares Brin

DIRECTOR SUPLENTE
Ver información Secretario

Ing. Guillermo E. Quijano Jr.

COMITÉ CORPORATIVO:
PRESIDENTE
Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona que supervisa todas las actividades productivas y de apoyo que realizan las unidades del grupo UNESA.

Lic. Francisco J. Linares B.

VICEPRESIDENTE
Ver sección de Directores y Dignatarios
Asesora en el manejo financiero y administrativo del grupo UNESA.

Ing. Guillermo E. Quijano Durán

VICEPRESIDENTE
Ver sección de Directores y Dignatarios
Es la persona coordina el desarrollo de las unidades productivas y de apoyo del Grupo UNESA

Lic. Diego E. Quijano Durán	VICEPRESIDENTE PROYECTOS ESPECIALES Ver sección de Directores y Dignatarios Coordina el desarrollo de nuestros proyectos Inmobiliarios dándole seguimiento a su cronograma de ejecución desde su diseño hasta su entrega. Coordina el Comité de Investigación y Desarrollo que se encarga de investigar los diferentes proyectos de viviendas que se construyen en diferentes sectores del país, con el fin de evaluar y definir los sectores y el nivel de los nuevos proyectos que debemos construir. También se encarga de coordinar la compra de nuevos terrenos para el desarrollo de nuestros proyectos de viviendas.
Lic. Carlos E. Fonseca P.	GERENTE DE VENTA -VIVIENDAS Panameño Licenciado en Finanzas Florida State University Maestría en Administración de Empresas University of Louisville Está a cargo del departamento que se encarga de la venta de viviendas y apartamentos.
Ing. Abraham De La Barrera	GERENTE DE PRODUCCIÓN Panameño Ingeniero Civil Universidad Santa María La Antigua Post Grado en Alta Gerencia Universidad Tecnológica de Panamá Maestría Ingeniería Industrial con especialización en Administración de Proyectos. Universidad Tecnológica de Panamá Es la persona responsable por la supervisión de los trabajos de urbanización, construcción de viviendas, edificios y Centros Comerciales.
Lic. Fernando Machado	GERENTE DE HOTELES Panameño Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas Texas University. Austin, Texas Maestría en Administración de empresas Nova Southeastern University Es la persona responsable por la administración y operación de los Hoteles ubicados en Amador y El Dorado en la ciudad de Panamá, y del Hotel Playa Tortuga, en Bocas del Toro.
Lic. Raúl de la Barrera	GERENTE DE CRÉDITO Y COBRO Panameño

	<p>Licenciado en Finanzas Universidad Santa María la Antigua (USMA) Coordina el otorgamiento de los créditos y el cobro de las cuentas de todas las unidades de negocios Está a cargo de la administración y desarrollo de las actividades de la Central de Prestamos INCASA.</p>
Lic. Eric Herrera	<p>GERENTE ADMINISTRATIVO Panameño Licenciado en Contabilidad Universidad de Panamá Contador Público Autorizado Supervisa la operación contable y administrativa de todas las unidades del grupo UNESA.</p>
Lic. Víctor I. Espinosa	<p>GERENTE FINANCIERO Panameño Licenciado en Finanzas, USMA Post grado Alta Gerencia, Universidad Latina. Maestría Administración de Negocios. Universidad Latina de Panamá Es responsable por el manejo financiero de todas las empresas del grupo UNESA.</p>
Arq. José Raúl Varela	<p>GERENTE DE COMPRAS Panameño Arquitecto Universidad de Panamá Licenciado en Turismo, ULACIT Está a cargo de gestionar y tramitar la compra los productos, materiales, equipos, repuestos, y servicios, requeridos para las operaciones de las empresas del grupo UNESA.</p>
Licda. Martha Rodriguez	<p>GERENTE DE RECURSOS HUMANOS Panameña Maestría en desarrollo del Recurso Humano University of Louisville/ Panamá. Licenciada en Psicología Universidad Santa María la Antigua. Está a cargo del reclutamiento, selección, contratación y capacitación del personal requerido por las diferentes unidades de negocios del grupo UNESA.</p>
Lic. Mónica Quijano de Martínez	<p>GERENTE DE RELACIONES PÚBLICAS Panameña Licenciada en Arte y Diseño Hood College, Maryland Se encarga de la decoración de las casas modelos y de la programación y desarrollo de eventos en nuestros proyectos de viviendas.</p>

Lic. Arisema de González	GERENTE DE SISTEMAS Panameña Lic. en Ciencias Computacionales y Estadísticas Universidad Santa María La Antigua Es la persona responsable del Departamento de Cómputo y por el desarrollo de los programas y sistemas requeridos por la empresa.
Licda. Paola Ochy	GERENTE DE MARCADEO Panameña Licenciada en Mercadotecnia Universidad Santa María La Antigua Diplomado Habilidades Gerenciales- Universidad San Diego, Cal, USA Coordina las actividades de publicidad, promoción, mercadeo e imagen de las empresas del Grupo
Licda. Melanie Z. Liao	GERENTE DE MANTENIMIENTO Panameña Lic. en Ingeniería Electromecánica Universidad Tecnológica de Panamá Es la persona responsable del Departamento encargado de darle mantenimiento y soporte a los equipos de las diferentes unidades de la empresa.
Licda. Kristy A. Grau G.	OFICIAL DE CUMPLIMIENTO Panameña Lic. en Ingeniería Industrial Universidad Tecnológica de Panamá Maestría en Dirección de Negocios Universidad Tecnológica de Panamá Es la persona encargada de asegurar el cumplimiento de las normas, controles y reportes requeridos por la Ley 23, de 27 de abril de 2015, referente al blanqueo de capitales; financiamiento del terrorismo; y proliferación de armas de destrucción masiva..

AUDITORES:

KPMG
Apartado Postal 0816-1089
Panamá 5, R. de Panamá.
Teléfono: 263-5677
Telefax: 263-9852
Internet: www.kpmg.com.pa
Socio a cargo: Julio Lasso

COMPENSACIONES:

Durante el año 2016 se pagaron a los Directores de SUCASA (viviendas) la suma de B/. 15,000 en concepto de dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva. La dieta por reunión asciende a la suma de B/.500, y se realiza una reunión trimensual a menos que se presente una situación imprevista que afecte a la empresa, y que amerite convocar una reunión extraordinaria para tratarla. Además, durante el año 2016 se pagaron dietas por B/. 5,000 en Hoteles del Caribe, S.A. (hotelería).

A los ejecutivos se les pagó en el año 2016 la suma de B/. 1,099,814, como salarios, gastos de representación, bonificaciones, y otras participaciones. La empresa tiene la política de distribuir hasta el 5% de las utilidades de la empresa entre sus ejecutivos y empleados, considerando si trabajan en unidades productivas o de apoyo.

EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del año 2016 contábamos con 397 colaboradores. La empresa subcontrata con terceros la mayoría de las construcciones en sus proyectos por lo que tiene poco personal propio trabajando en estas actividades.

IV. ACCIONISTAS COMUNES

Es una subsidiaria 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

V. PARTES RELACIONADAS:

Mantiene ingresos por servicios a compañías y saldos por cobrar y pagar afiliadas. Además, mantiene gastos por servicios de planilla.

VI. TRATAMIENTO FISCAL:

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

De conformidad con el artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por medio del cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, que resulten de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre y cuando dicha enajenación se dé a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Igualmente ocurre con los intereses ganados por Bonos registrados en la Comisión Nacional de Valores y que fueron colocados inicialmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 701 (c) del código Fiscal, en el caso de ganancias obtenidas por la enajenación de valores, en donde dicha enajenación no se realice a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará un impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del 10%. Según la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, si los bonos no fueron colocados originalmente a través de la Bolsa de Valores u otro mercado organizado, los intereses que paguen a los tenedores causará un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN:

1. Acciones

Acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 cada una. Autorizadas 840,200; emitidas y en circulación 840,100. Acciones 100% de Unión Nacional de Empresas, S. A.

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
EMISIÓN SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)			
(1) Bonos Corporativos-Serie Única	17 Diciembre 2019	US\$. 40,000,000.	B.V.P.
(2) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 12,000,000.	B.V.P.
(3) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 10,000,000.	B.V.P.
(4) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 5,000,000.	B.V.P.
(5) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 17,000,000.	*****
(6) Valores Comerciales Negociables	Programa Rotativo	US\$. 25,000,000.	B.V. P.
(7) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 20,000,000.	B. V. P.
(8) Bonos Corporativos	16 de Febrero 2023	US\$. 10,000,000.	B. V. P.
(9) Bonos Corporativos	Programa Rotativo	US\$. 45,000,000.	B. V. P.

(1) Mediante la resolución No. 316-017, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 12 de diciembre de 2007, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.(SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 40,000,000. Estos bonos serán emitidos en una sola serie y pagarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más un margen de 2.5%, revisable trimestralmente. La fecha de vencimiento de estos bonos será el 17 de diciembre de 2019, y durante los dos primeros años no se abonará a capital. A partir del tercer año de su fecha de oferta se abonará trimestralmente a capital. Los fondos recaudados por la venta de los bonos, serán utilizados para la compra de propiedades y el refinanciamiento de obligaciones financieras. Los bonos serán garantizados por un fideicomiso a favor del cual se constituirá primera hipoteca sobre las nuevas propiedades que se están adquiriendo y sobre las propiedades que garantizan las obligaciones que se refinancien. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de los bonos emitidos y en circulación sumaba US\$. 9,746,099.99..

(2) El 30 de noviembre de 2006 la comisión Nacional de Valores, mediante resolución No. 270-06 autorizó a la empresa Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), un programa rotativo para la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 12,000,000. Los bonos serán emitidos en tantas series según lo establezca el emisor de acuerdo a sus necesidades. El plazo para el pago será de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. Los bonos tendrán un periodo de gracia para el pago a capital de hasta dos años a partir de la emisión de cada serie. Luego se pagará el capital mediante abonos trimestrales consecutivos a partir del periodo de gracia que se hubiese establecido. Los bonos devengarán una tasa de interés anual equivalente a la tasa "LIBOR" para periodos de tres meses, más un margen de 2.75% anual. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos en circulación bonos por un monto de US\$. 11,081,079.

(3) El 21 de septiembre de 2005 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 10,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) sobre la base de sus necesidades de capital de trabajo. Cada serie de VCN's que se emita tendrá su propia fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés, los términos para el pago de intereses y el plazo de vencimiento. Al 31 de diciembre del año 2016 el valor total de los VCN's emitidos y en circulación era de US\$. 2,700,000.

(4) El 22 de febrero de 2006 la Bolsa de Valores autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 5,000,000. Estos VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) para financiar sus necesidades de capital de trabajo y para refinanciar VCN's privados. Cada serie de VCN's que se emitan tendrá su propia fecha de vencimiento que no será mayor de 360 días, y la tasa de interés será determinada por el suscriptor el día antes de su emisión. La tasa de interés de cada serie emitida podrá ser revisada mensualmente en cada fecha de pago de interés por los tenedores que representen la mayoría de los VCN's en circulación de cada serie. Al 31 de diciembre de 2016 no teníamos en circulación VCN's de esta emisión.

(5) El 20 de octubre de 2005 la Comisión Nacional de Valores, autorizó la venta de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 17,000,000. Los VCN's serán emitidos por la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), para cubrir sus necesidades de capital de trabajo. Los VCN's se emitirán a un plazo máximo de 360 días, y cada serie tendrá su fecha de emisión, la cual será fijada conjuntamente con la tasa de interés; los términos para el pago de los intereses; y el plazo de vencimiento. Esta emisión de VCN's fue suscrita en su totalidad por varios bancos locales y su venta no pasó por la Bolsa de Valores de Panamá. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de VCN's en circulación sumaba US\$. 14,200,000.

(6) Mediante resolución No. 149-108, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 4 de junio de 2008, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de US\$. 25,000,000. Los VCN's se emitirán en base a las necesidades de capital de trabajo de la empresa. La tasa de interés será fijada al momento de la emisión de cada serie y la misma podrá ser fija o variable. Los intereses se pagarán trimestralmente o en la fecha de vencimiento de los VCN's, según determine el emisor para cada serie. El plazo máximo para el pago del capital de los VCN's será de 360 días. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos VCN's en circulación por un valor de US\$. 12,981,000.

(7) Mediante resolución No. 495-10, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 26 de noviembre de 2010, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA) la emisión de Bonos Corporativos por un monto de US\$. 20,000,000. Los Bonos serán emitidos para financiar la compra de terrenos y la construcción de mejoras. A opción del emisor los Bonos Rotativos podrán ser emitidos en una o más series con plazo de hasta 10 años para su pago. El emisor podrá establecer períodos de gracia para el pago del capital dependiendo de la serie de que se trate. La tasa de interés podrá ser fija o variable y será determinada por el emisor al momento de emitir cada serie. El cumplimiento de las obligaciones está respaldado por el crédito general del emisor, pero el emisor podrá constituir un fideicomiso de garantía para respaldar una o más series. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos emitidos y en circulación Bonos por un monto de US\$. 17,670,732.14.

(8) Mediante resolución número 35-11, emitida por la Comisión Nacional de Valores el día 8 de febrero de 2011, se autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., la emisión de Bonos Corporativos por un total de US\$ 10,000,000. Los bonos serán emitidos a un plazo de doce años contados a partir de su fecha de oferta y durante los primeros tres años tendrán un periodo de gracia de tres años para el pago a capital. Durante los primeros tres años a partir de la fecha de oferta los bonos devengarán intereses en base a una tasa fija de 6.5%, y a partir del tercer año devengarán intereses en base a la Tasa de Libor 3 meses + 3.75%, sujeto a un mínimo de 6%. Los bonos están garantizados mediante un Fideicomiso sobre las mejoras construidas en el Hotel Country Inn & Suites de Amador. Además los bonos están respaldados por el crédito general del Emisor y las Fianzas Solidarias de las empresas subsidiarias del Grupo UNESA. Los fondos provenientes de la venta de los bonos se utilizaron para financiar la construcción de salones adicionales y 96 nuevas habitaciones en el Hotel Country Inn & Suites ubicado en Amador. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos Bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$. 6,944,444.42

(9) Mediante la resolución SMV No. 277-12, de 14 de agosto de 2012, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A., el registro de una emisión de Bonos Corporativos Rotativos por un monto de B/. 45,000,000. Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series y con plazos máximos de pago de hasta doce años, contados a partir de la fecha de la emisión de

cada serie. La tasa de interés a pagar será previamente determinada por el emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. El emisor podrá establecer un periodo de gracia para el pago de capital para unas o más series de los bonos, el cual no podrá ser mayor de 36 meses a partir de sus respectivas fechas de emisión. Los fondos recaudados por la venta de los bonos se utilizarán para la compra de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos residenciales; expandir la oferta de restaurantes y hoteles; construir nuevos locales comerciales; galeras para la zona procesadora; y para financiar cualquiera otra inversión requerida por los negocios presentes y futuros del Grupo. Al 31 de diciembre de 2016 teníamos bonos emitidos y en circulación por un monto de US\$ 26,772,413.79.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE RESULTADO	31 dic 2016	31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013
Ventas totales	122,020,778	101,030,351	88,094,834	104,026,671
Ganancia bruta en ventas	47,586,512	38,875,429	35,065,995	37,061,775
Margen de Ganancia Bruta	39.00%	38.48%	39.80%	35.63%
Otros ingresos en operaciones	1,633,352	1,786,790	2,329,836	1,232,711
 Gastos generales y administrativos	16,589,015	16,321,547	15,604,135	19,992,463
Otros ingresos (egresos) financieros	(1,590,461)	(1,255,753)	(1,487,787)	(2,916,001)
Ganancia (pérdida) en operación descontinuada	0	139,066	(886,611)	0
Utilidad Neta	28,482,588	21,681,231	17,792,426	13,342,675
Acciones emitidas y en circulación	840,100	840,100	840,100	840,100
Utilidad por acción	33.90	25.81	21.18	15.88
Depreciación y amortización	5,232,798	5,443,683	7,204,472	6,673,676
 BALANCE GENERAL	 31 dic 2016	 31 dic 2015	 31 dic 2014	 31 dic 2013
Activo circulante	107,611,907	103,094,751	106,670,274	96,689,722
Activos totales	256,773,078	248,363,150	235,712,094	227,173,541
Pasivo circulante	56,009,155	70,617,225	70,582,523	68,148,911
Deuda a Largo Plazo	76,738,913	72,703,503	72,715,009	79,688,846
Capital Pagado	877,430	877,430	877,430	877,430
Utilidades Retenidas	123,147,580	104,164,992	91,537,132	78,458,354
Total de Patrimonio	124,025,010	105,042,422	92,414,562	79,335,784
 RAZONES FINANCIERAS	 31 dic 2016	 31 dic 2015	 31 dic 2014	 31 dic 2013
Dividendo / Acción	11.31	9.88	7.14	4.29
Deuda Total / Patrimonio	1.07	1.36	1.55	1.86
Capital de Trabajo	51,602,752	32,477,526	36,087,751	28,540,811
Razón Corriente	1.92	1.46	1.51	1.42
Utilidad operativa/Gastos financieros	20.52	19.38	14.65	6.28

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

III. PARTE

INFORMES FINANCIEROS Refiérase a Estados Financieros Adjuntos

IV. PARTE

PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

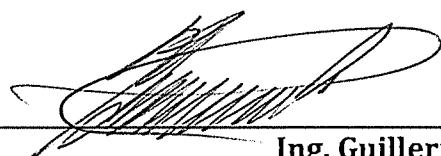
El día 11 de noviembre del año 2003, la Comisión Nacional de Valores aprobó el acuerdo número 12-2003, por medio del cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo para las empresas registradas en dicha comisión. La adopción de las guías y principios de buen gobierno corporativo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

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

V. PARTE

DIVULGACIÓN

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



Ing. Guillermo E. Quijano Jr.
Presidente

**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.

<u>Asunto clave de la auditoría</u>	<u>Cómo el asunto fue atendido en la auditoría</u>
<i>Valuación del inventario</i>	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.
<i>Otro Asunto – Información Suplementaria</i>	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.
<i>Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados</i>	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.

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.

Nuestra auditoría se efectúo 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.

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.

Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2017

KPMG

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)

Activos	Nota	2016	2015
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	<u>86,964</u>	<u>85,892</u>
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>256,773,078</u>	<u>248,363,150</u>

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

Pasivos	<u>Nota</u>	2016	2015
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
Patrimonio			
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)

	Nota	2016	2015
Operaciones continuas			
Ventas de bienes y servicios	21	122,020,778	101,030,351
Costo de las ventas		74,434,266	62,154,922
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	374,754	108,846
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		(269,145)	(287,878)
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	0	139,066
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		0	0	0	21,681,231	0	21,681,231
Utilidad neta		0	0	0	21,681,231	0	21,681,231
Total de las utilidades integrales del periodo		<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		0	0	0	(9,806,742)	753,371	(9,053,371)
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		0	0	0	28,482,588	0	28,482,588
Utilidad neta		0	0	0	28,482,588	0	28,482,588
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		0	0	0	(9,500,000)	0	(9,500,000)
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)
		37,826,968	29,940,400
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		39,238,752	9,892,517
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		31,796,936	3,299,905
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		(8,134,445)	(13,446,631)
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		(18,272,482)	7,177,659
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	8,601,228	3,211,219

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.

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

(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.

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 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 transferencias 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.

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 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.

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

(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;
- Restructuración 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.

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 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 pueda 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

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

- 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.

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

- (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).

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 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.

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

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 (VRCR). 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 VRCR 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.

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 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:

	2016	2015
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	<u>256,916</u>	<u>315,307</u>
	<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	<u>(295,010)</u>	<u>(340,379)</u>
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:

	2016	2015
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

	2016	2015
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,	0	139,066

Flujo de efectivo provisto por (usado en) operaciones discontinuadas

	2016	2015
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	0	139,066

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:

	2016	2015
Efectivo en banco: Banco General, S. A.	1,766,706	406,077
Efectivo en banco: Banco Panamá, S. A.	<u>65,512</u>	<u>164,328</u>
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

	2016	2015
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:

	2016	2015
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:

Banco	Vencimiento	Tasa de interés	2016	2015
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:

	2016	2015
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><u>65,517,482</u></u>	<u><u>61,576,913</u></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	16,298,861	7,934,071	24,232,932	68,329,661	0	68,329,661
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	0	0	0	0	(23,439)	(23,439)
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, Móobiliarios y Equipos

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

	Terrenos	Casas Modelos	Construcción en proceso	Edificios y mejoras	Maquinarias y equipos	Móobiliarios y equipos de hotel	Móobiliarios 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	1,420,820	249,995	12,358,399	27,826,574	29,956,996	6,344,289	5,003,283	83,160,356
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	1,420,820	260,447	240,369	28,107,002	32,178,484	5,771,126	4,642,046	72,820,298
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	(980,895)	(3,198,930)	(469,671)	(1,747,192)	(6,527,261)
Al 31 de diciembre de 2015	0	11,996	0	6,763,435	21,453,333	5,376,394	3,904,121	37,529,279
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	0	9,328	0	7,763,746	23,759,447	4,524,751	4,242,700	40,299,972
Valor neto en libros								
Al 1 de enero de 2015	2,051,784	133,226	4,941,236	23,637,827	10,067,266	1,346,697	1,194,619	43,372,655
Al 31 de diciembre de 2015	1,420,820	237,999	12,358,399	21,043,139	8,503,663	967,895	1,099,162	45,631,077
Al 1 de enero de 2016	1,420,820	237,999	12,358,399	21,043,139	8,503,663	967,895	1,099,162	45,631,077
Al 31 de diciembre de 2016	1,420,820	251,119	240,369	20,343,256	8,419,037	1,246,377	399,346	32,320,324

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 un año	2015	
		Vencimiento de más de un año	Total		Vencimiento de más de un año	Total
Préstamos hipotecarios						
Caja de Ahorros	0	0	0	580,572	159,375	739,947
Total préstamos hipotecarios	0	0	0	580,572	159,375	739,947
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	2,865,469	12,291,217	15,156,686	15,215,469	3,522,006	18,737,475
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	25,006,000	0	25,006,000	22,466,000	0	22,466,000
	27,871,469	12,291,217	40,162,686	38,262,041	3,681,381	41,943,422

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
Emisión pública 2012 (Resolución SMV277-12) 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
Emisión pública 2011 (Resolución CNV35-11) 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
Emisión pública 2010 (Resolución CNV495-10) 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
Emisión pública 2007 (Resolución CNV316-07) 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
Emisión pública 2006 (Resolución CNV270-06) 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 Vencimientos a más de un año			10,034,585 60,931,809 <u>70,966,394</u>	9,815,835 66,227,858 <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:

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

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 sobreprecios 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 derivados 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.

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

- (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 Fiadores 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 CARÍBE, 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 periodo 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).

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

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 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>
Inmueble, mobiliario y equipo, neto		
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:

	2016	2015
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:

	2016	2015
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.

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

(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 Alterno 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 períodos 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 discontinua		<u>0</u>		<u>185,421</u>
		<u>31,040,388</u>		<u>23,270,340</u>
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	0%	<u>203,731</u>	0%	<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>

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

(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:

<u>Segmento sobre el que debe informarse</u>	<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.

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

	Segmentos sobre los que debe informarse							
	Vivienda		Hoteles		Locales Comerciales		2016	2015
	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

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

(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 (FEI): 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>2016</u>			
		Valor razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
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	<u>192,587</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<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	<u>4,501,661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>132,988,425</u>	<u>0</u>	<u>83,924,442</u>	<u>0</u>	<u>83,924,442</u>
 <u>2015</u>					
	Valor en libros	Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
		Total			
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	<u>207,808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<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	<u>4,191,586</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<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.

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) 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 cumplen 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 clasifica 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	652,154	731,409
	<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><u>13,877,452</u></u>	<u><u>15,880,312</u></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><u>86,964</u></u>	<u><u>85,892</u></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	<u>2016</u>			Más de un año
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	
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	<u>2015</u>			Más de un año
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	
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:

Año terminado el 31 de diciembre:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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).

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

Anexo 1

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

Activos	Total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
	<u>Consolidado</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,601,228	0	8,601,228	6,943,937
Depósitos a plazo fijo	1,461,199	0	1,461,199	0
Cuentas por cobrar:				
Clientes	13,877,452	0	13,877,452	77,251
Compañías afiliadas	36,071,858	(20,293,381)	56,365,239	1,059,791
Compañías relacionadas	355,203	0	355,203	0
Varias	725,641	0	725,641	1,258
	51,030,154	(20,293,381)	71,323,535	62,075,174
Menos provisión para posibles cuentas incobrables	86,964	0	86,964	0
Cuentas por cobrar, neto	50,943,190	(20,293,381)	71,236,571	62,075,174
Inventarios:				
Unidades de viviendas terminadas y locales comerciales	9,648,745	0	9,648,745	0
Costos de construcción en proceso	65,517,482	0	65,517,482	0
Terrenos	4,813,981	0	4,813,981	0
Materiales, equipos y repuestos	334,358	0	334,358	0
Otros	256,916	0	256,916	135,970
Total de inventarios	80,571,482	0	80,571,482	135,970
Inversiones en bonos	192,587	(16,620,000)	16,812,587	16,812,587
Gastos pagados por adelantado	2,106,666	0	2,106,666	1,868,737
Propiedades de inversión, neto	78,933,801	0	78,933,801	58,904
Inmuebles, maquinarias, mobiliarios y equipos, neto	32,320,324	1,150,000	31,170,324	10,464,300
Depósitos en garantía	703,487	0	703,487	694,172
Otros activos	939,114	0	939,114	727,423
Total de activos	256,773,078	(35,763,381)	292,536,459	258,834,697

Anexo de consolidación - información sobre la situación financiera

<u>Pasivos</u>	Total <u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	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.

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

Anexo 2

Anexo de consolidación - información sobre los resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	Total <u>Consolidado</u>	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
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	47,586,512	0	47,586,512	42,625,252	1,563,575	3,397,685
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	1,633,352	(182,710)	1,816,062	1,411,977	3,782	400,303
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	32,630,849	0	32,630,849	32,931,512	(480,504)	179,841
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	(1,590,461)	0	(1,590,461)	(1,110,418)	(2,383)	(477,660)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	31,040,388	0	31,040,388	31,821,094	(482,887)	(297,819)
Impuesto sobre la renta	2,557,800	0	2,557,800	2,549,246	0	8,554
Utilidad (pérdida) neta	28,482,588	0	28,482,588	29,271,848	(482,887)	(306,373)

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)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	Sanno Investors Ltd.	Hoteles del Caribe, S. A.
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
<u>Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)</u>						
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	28,482,588	0	28,482,588	29,271,848	(482,887)	(306,373)
Dividendos declarados	(9,500,000)	0	(9,500,000)	(9,500,000)	0	0
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado) al final del año	123,680,561	0	123,680,561	119,627,311	(3,030,231)	7,083,481
<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	124,025,010	(15,470,000)	139,495,010	119,961,760	6,969,769	12,563,481

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

REPÚBLICA DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (22) días del mes de Marzo de dos mil Diecisiete (2017), ante mí

ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS, Notario Público Primero del Circuito de Panamá con cédula de identidad personal número cuatro-cien – mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-

1144).—Comparecieron personalmente: GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR, varón, panameño, mayor de edad, Ingeniero, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y dos- ciento setenta y uno (8-92-171); GUILLERMO ELIAS

QUIJANO DURAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, Ingeniero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos treinta y dos- trescientos ochenta y cinco (8-232-385); FRANCISCO JOSE LINARES BRIN, varón, panameño, mayor de edad, Licenciado, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- noventa y cinco- doscientos cincuenta y dos (8-95-252), en sus

calidades de Presidente y Gerente General, Tesorero, Secretario y Director Financiero, respectivamente de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., cero veintidós mi-

sesenta y siete (022067), rollo mil setenta y cuatro (1074), imagen cuatrocientos treinta y seis (436) de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Publico, todos con

residencia en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el

Acuerdo Siete- cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la

Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejando constancia bajo la gravedad del juramento de lo siguiente:- a.) Que cada uno de los

firmantes ha revisado el Estado financiero anual correspondiente al periodo del primero (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) b.) Que a sus juicios,

los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho

informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.- c.) Que a sus juicios los estados financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.** y subsidiarias para el periodo correspondiente del Primero (1) de enero de dos mil dieciséis (2016) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).—

—d.) Que los firmantes:— d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;—d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.— d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los estados financieros.— d.4 Han presentado en los estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.— e.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. lo siguiente:— e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente a capacidad de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., para procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.- f.) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.— Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado De Valores.— Advertí a los comparecientes que copia de esta escritura debe registrarse y leída como les fue

REPÚBLICA DE PANAMA



REPUBLICA DE PANAMA

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

la misma en presencia de los testigos instrumentales LUIS MIGUEL BURUYIDES, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos veintiocho- mil doscientos noventa y ocho (8-828-1298) y NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO, con cédula de identidad persona número ocho- setecientos ochenta y nueve- setecientos noventa y uno (8-789-791), ambos panameños, mayores de edad, solteros, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí el notario que doy fe.

GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR
Presidente y Gerente General

GUILLERMO ELIAS QUIJANO DURAN
Tesorero

FRANCISCO JOSE LINARES BRIN
Secretario y Director Financiero

LUIS MIGUEL BURUYIDES

NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO

Licdo. ROBERTO R. ROJAS C.
Notario Público Primero

