



Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200



Reporte Anual 2020

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Informe de los auditores independientes	1-4
Estados de situación financiera	5
Estados de ingresos y gastos del año y de excedentes acumulados	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-27
Estados combinados de situación financiera	28
Estados combinados de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados	29
Información financiera adicional, estados financieros combinados	30

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200



CHEN, GORDÓN
Y ASOCIADOS

DESDE 1977

Luis Chen González
Gustavo Gordón Lay
Gonzalo Justiniani Ramírez
Gil Ng Arcia
Celia Rivera Carrión
Vanessa Chen Aguilera
Jorge Bethancourth Batista

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

17 de marzo de 2021.

A la Junta Directiva y a la
ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHIA PLAYA SERENA – Torre 200
Panamá, República de Panamá.

Estimados Señores:

Opinión

Hemos examinado los estados financieros de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA P.H. BAHIA PLAYA SERENA – TORRE 200 (la Entidad) los cuales comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados conexos de ingresos y gastos y de excedentes acumulados, y de flujos de efectivo para el año terminado en dicha fecha, así como también las notas a los estados financieros que incluyen las políticas de contabilidad más importantes o relevantes.

La Presidencia de la Entidad, no aprobó la solicitud de confirmación bancaria que solicitamos como parte de nuestras pruebas de auditoría, por lo tanto, no pudimos obtener evidencia sobre la inexistencia de restricciones o pignoraciones sobre la cuenta bancaria de titularidad de la Entidad, como tampoco la inexistencia de obligaciones contraídas con la institución bancaria.

En la Nota 2 de los estados financieros, la Entidad revela la inexistencia de registros de contabilidad para los años anteriores al año 2019 y el procedimiento utilizado por la Administración para determinar los saldos iniciales. En adición a lo anterior, los estados financieros del año 2019 no han sido auditados.

En nuestra opinión, salvo cualquier efecto que pudiese derivarse de las limitaciones de auditoría que indicamos en los dos párrafos anteriores, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA P.H. BAHIA PLAYA SERENA – TORRE 200, el resultado de sus operaciones, los excedentes acumulados y los flujos de efectivo para el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES).

CONTADORES PÚBLICOS - AUDITORES INDEPENDIENTES - CONSULTORES - SERVICIOS PERICIALES
Urbanización Los Angeles, Avenida de los Periodistas, Condominio Caribe, Local 17- B.
Teléfono: (507) 260-6429 Fax: (507) 260-1253 Apartado Postal 0819-07247 Panamá, Panamá
www.chengordon.com administracion@chengordon.com

FIRMA MIEMBRO DE:
INTEGRA INTERNATIONAL
Your Global Advantage

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

Fundamento de la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base a dichas normas las describimos en la sección de este informe titulada Responsabilidades de los Auditores con relación a la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión que expresamos.

Responsabilidades de la Administración de la Sociedad con relación a los estados financieros

La administración de la Entidad es responsable por la preparación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, así como también es responsable de diseñar, implementar y mantener el control interno necesario para que los estados financieros no incluyan errores significativos originados por fraudes u otras causas; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que ésta tenga previsto o no tenga otra alternativa que la disolución de la sociedad o el cese de sus operaciones.

Los encargados del gobierno de la sociedad son los responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores con relación a los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de que los estados financieros en su conjunto, están libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude u otra causa, y emitir el informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable representa un alto grado de seguridad, sin embargo esta no garantiza que la auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte representaciones erróneas de importancia relativa, cuando existan. Las representaciones erróneas debido a fraude u otra causa, se consideran de importancia relativa, si individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas con base en los estados financieros.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

Con base a las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante la ejecución de nuestra auditoría. También consideramos lo siguiente:

- Identificamos y avaluamos los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa debido a fraude u otra causa, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada que proporcione una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea debido a fraude es mayor que el que resulta por otra causa, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados según las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas, efectuadas por la Administración de la Entidad.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del principio de empresa en funcionamiento y con base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría, de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, no obstante, eventos futuros o posteriores a dicha fecha, pueden causar que la entidad no pueda continuar como empresa en funcionamiento.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad, con relación a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y sobre los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Atentamente,

CHEN, GORDÓN Y ASOCIADOS



C.P. Celia Rivera Carrión
Licencia de Idoneidad Profesional No.166-2004

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

ESTADOS DE

Situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2020	2019 (NO AUDITADO)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	61.854	6.279
Cuentas por cobrar	5	311.203	275.156
Activos clasificados como mantenidos para la venta	6	225.000	257.500
Unidad inmobiliaria 5E en la Torre 100	7	245.000	290.000
Total activos corrientes		843.057	828.935
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	8	32.367	32.367
Mobiliario y equipos, neto	9	6.957	5.364
Total activos no corrientes		39.324	37.731
TOTAL ACTIVOS		882.381	866.666
PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a proveedores	10	3.951	7.458
Cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	11	12.885	8.059
Adelantos recibidos - cuotas de mantenimiento	12	24.500	27.546
Depósitos por identificar		1.350	500
Seguro Social por pagar		2.398	2.469
Bahía Resort Corporation	7	245.000	290.000
Total pasivos corrientes		290.085	336.031
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Provisión para prestaciones laborales	17	30.683	24.041
Total pasivos no corrientes		30.683	24.041
Total pasivos		320.768	360.073
EXCEDENTES ACUMULADOS:			
Ingresos sobre gastos acumulados		561.614	506.594
Total excedentes acumulados		561.614	506.594
TOTAL PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS		882.381	866.666

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

ESTADOS DE

Ingresos y gastos del año y excedentes acumulados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2020	2019 (NO AUDITADO)
INGRESOS			
Cuotas de mantenimiento copropietarios	13	355.800	357.300
Cuota extraordinaria	14	-	18.963
Fondo inicial de administración	15	-	12.000
Otros ingresos	16	1.911	16.476
Total ingresos		357.711	404.739
GASTOS DE OPERACIÓN, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS			
Salarios y otras remuneraciones	17	112.857	112.455
Servicios básicos	18	54.593	66.582
Mantenimientos	19	28.046	26.324
Seguridad y vigilancia		22.628	22.998
Reparaciones	20	12.830	40.775
Honorarios	21	13.619	17.499
Pérdida por fluctuación de mercado y por dación recibida en pago	22	32.500	57.500
Restaurantes administrados	16	-	11.883
Productos de limpieza (incluye productos de protección contra COVID-19)		5.648	6.798
Químicos e insumos de piscinas		3.188	6.326
Gastos de seguro		3.483	3.468
Herramientas y equipos menores		3.286	4.141
Gasto de depreciación	9	1.662	638
Otros gastos	23	8.352	11.518
Total gastos de operación, generales y administrativos		302.691	388.905
Excedente de ingresos sobre gastos del año		55.020	15.834
Excedente de ingresos sobre gastos al 1° de enero		506.594	490.760
Excedente de ingresos sobre gastos al 31 de diciembre		561.614	506.594

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

ESTADOS DE

Flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2020	2019 (NO AUDITADO)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Excedente de ingresos sobre gastos del año		55.020	15.834
Ajustes de ingresos y egresos que no involucran efectivo:			
Depreciación del mobiliario y equipos	9	1.662	638
Provisión prima de antigüedad e indemnización	3 y 17	6.641	4.946
Reservas por fluctuación de mercado y dación en pago del apartamento 14D	6	32.500	57.500
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar copropietarios		(36.048)	219.722
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a proveedores		(3.507)	7.177
(Disminución) aumento en adelantos recibidos - Cuotas de mantenimiento		(3.046)	27.546
Aumento en depósitos por identificar		850	500
(Disminución) aumento en Seguro Social por pagar		(71)	1.178
Aumento en cuenta por pagar a Bahía Resort Corporation		-	268.025
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación		54.002	603.065
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de equipos	9	(3.255)	(5.549)
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión		(3.255)	(5.549)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en activos clasificados como mantenidos para la venta		-	(315.000)
Aumento por inversión en la unidad inmobiliaria 5E en la Torre 100		-	(290.000)
Aumento en la cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena		4.827	6.859
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiamiento		4.827	(598.141)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		55.575	(626)
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del año		6.279	6.905
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	61.854	6.279

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en balboas)

1.- INFORMACIÓN GENERAL

El 26 de mayo de 2014, mediante escritura pública, se incorporó al régimen de propiedad horizontal la finca número 419045, acto en el cual se procedió a la segregación de cada unidad inmobiliaria para formar fincas registrales aparte. Mediante ese acto nace la Asociación de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200, en lo sucesivo la “Asamblea” o “Torre 200”.

Torre 200 está construida sobre un lote de terreno, ubicado en Nueva Gorgona, Distrito Chame, Provincia de Panamá Oeste. Una torre de 30 niveles conformada por 129 unidades inmobiliarias de las cuales veintisiete (27) son unidades inmobiliarias de una (1) recámara, setenta y seis (76) unidades inmobiliarias de dos (2) recámaras, veintiséis (26) unidades inmobiliarias de tres (3) recámaras, ciento cincuenta y nueve (159) puestos de estacionamiento y cincuenta y un (51) depósitos.

Las áreas comunes asignadas a Torre 200, de acuerdo con la escritura pública son:

- Piscina.
- Mirador.
- Terraza.
- Canchas deportivas.
- Salón de niños.
- Restaurante.
- Sport Bar.

2.- REGISTROS CONTABLES DISPONIBLES PARA ELABORAR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La información financiera que se acompaña, al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los primeros estados financieros que produce la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 desde su constitución el 26 de mayo de 2014.

La información financiera que se acompaña ha sido producida con las siguientes limitaciones:

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

I.- La información financiera de los años 2014 al 2016 fue solicitada a sus anteriores custodios. No hubo respuesta y por tanto no se pudieron rescatar esos datos.

II.- En poder de la administración actual hay información detallada (incorporada a un software, que no es un registro contable) desde el año 2017 a la fecha actual.

Dadas las limitaciones materiales para producir información financiera, que incluya todos los registros históricos de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 se optó por registrar la información financiera así:

- Carga de los saldos iniciales, tomando como fecha de corte el 31 de diciembre de 2018. Un mes de carga de datos para un aproximado de unos 300 registros.
- Carga de toda la información contable del año 2019, para de esa manera poder generar unos estados financieros que resulten comparativos con el año 2020. Doce meses de registros contables para un aproximado de unos 3.000 registros.
- Carga de toda la información contable del año 2020. Doce meses de registros contables para un aproximado de unos 3.500 registros.

En resumen, se contabilizaron 25 meses de datos contables, para un total aproximado de unos 6.800 registros contables.

Lo anterior resultó en los estados financieros de los años 2019 y 2020, que se acompañan.

De haber tenido disponible la información contable de los años 2014 al 2018 (55 meses de registros contables) los resultados hubieran sido diferentes o muy diferentes a los actuales.

De acuerdo con la evaluación efectuada las principales diferencias podrían haber ocurrido a nivel de:

- Excedentes acumulados.
- Cuentas por cobrar o por pagar de una torre a la otra.
- Posibles activos o pasivos a favor o en contra del promotor.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación – La Asamblea prepara sus estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Panamá - NCIF, las cuales se basan en la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Sociedades (PYMES) en su versión año 2017 autorizada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

La Asamblea tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre. Para efectos legales en Panamá, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales.

Los estados financieros se presentan en la moneda funcional de la Asamblea, la cual es el balboa. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, 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 y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

Efectivo y equivalentes de efectivo - Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra la caja menuda y el saldo en banco. El efectivo no está pignorado.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos como ingresos bajo el método de devengado. Los mismos son generados para los fines establecidos, asociados ellos a la administración, conservación, reparación de los bienes comunes y aquellos de la misma índole que se deriven del reglamento de copropiedad y no constituyen reservas para otros fines distintos.

Reconocimiento de gastos - Los gastos se reconocen en las cuentas de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

La Asamblea reconoce como un gasto, en forma inmediata, los desembolsos que no generan beneficios económicos futuros o cuando ellos no cumplen con los requisitos para su registro como activo.

Mobiliario y equipos – Estos activos se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de amortización lineal o línea recta. En la depreciación se utilizan las siguientes tasas:

<i>Mobiliario del restaurante</i>	20%
<i>Bomba de agua potable</i>	20%
<i>Computadoras</i>	33%
<i>Aire acondicionado</i>	33%
<i>Impresora</i>	33%

Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Asamblea cuando estos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar corresponden a las cuotas de mantenimiento de los copropietarios y se presentan a su valor nominal. Los registros contables no incluyen una provisión de cobro dudoso ya que el cobro de las cuotas está protegido por vía del documento paz y salvo que otorga la Asamblea.

Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado.

Clasificación de los activos y pasivos financieros entre corriente y no corriente - En el estado de situación financiera los activos y pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos y pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos y pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Provisión para prestaciones laborales - Las regulaciones laborales vigentes, requieren que, al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicio, para lo cual la Asamblea ha establecido una provisión. Adicionalmente la Asamblea está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada; para lo cual se registró una provisión por el porcentaje exigido en las regulaciones laborales, por ese concepto.

La Asamblea ha establecido la provisión para prestaciones laborales, que incluye, además de la cuota mensual correspondiente a la prima de antigüedad del trabajador, consistente en el 1.92% del total de los salarios devengados exigidos por las regulaciones laborales vigentes, el 0.654% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

Uso de estimados - La preparación de los estados financieros, de conformidad con principios de contabilidad, requiere que la administración haga estimados y asunciones que afectan los montos reportados en los estados financieros y sus notas adjuntas. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de cada año sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas en los próximos períodos.

Consolidación estados financieros - Los estados financieros de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 incluye los estados financieros de Bahía T1 Apto. 5E, S.A.

El control de esta compañía se obtuvo en fecha 17 de diciembre de 2019, cuando el promotor cedió el 100% de las acciones de esta sociedad. Bahía T1 Apto. 5E, S.A. no ha tenido operaciones, siendo su único activo el apartamento 5E ubicado en la Torre 100.

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera como sigue:

	2020	2019
<i>Caja menuda</i>	200	200
<i>Cuenta corriente - Banco General</i>	61.654	6.079
Total	61.854	6.279

A partir de la situación de emergencia nacional, la gerencia estableció una reserva de caja para cubrir cualquier contingencia que pudiera ocurrir durante la pandemia. La reserva de caja al 31 de diciembre de 2020 es equivalente a aproximadamente tres meses de gastos de la Torre 200.

5.- CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar corresponden a cuotas de mantenimiento de copropietarios.

Un resumen de su antigüedad se presenta a continuación:

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 a 30 días	8.206	7.198
31 a 60 días	6.250	7.117
61 a 90 días	-	-
Más de 90 días	296.747	260.840
Total	311.203	275.156

La gerencia no ha contabilizado una provisión para cuentas de cobro dudoso, ya que las cuotas de mantenimiento están suficientemente cubiertas con la misma unidad inmobiliaria que le da origen. La gerencia ha adoptado la práctica de no otorgar paz y salvo a las unidades que no estén al día en sus pagos. El certificado de solvencia (paz y salvo) es un documento, sin el cual no se puede efectuar transacción de compra venta de inmuebles.

Intereses de Mora

De acuerdo con la legislación vigente, las cuotas de mantenimiento en estado de mora generan intereses del 20%. Una cuota de mantenimiento cae en mora a los 61 días de su vencimiento. Durante el año 2020 la gerencia decidió suspender los cargos por mora, como respuesta a la situación generada por la pandemia. La mora podría ser reactivada con carácter prospectivo en cualquier momento, sin necesidad de un aviso previo.

Deudas del promotor

Las cuentas por cobrar incluyen deudas del promotor del conjunto residencial como se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 a 30 días	5.050	3.200
31 a 60 días	5.050	6.200
61 a 90 días	-	-
Más de 90 días	293.797	256.624
Total	303.897	266.024

Con fecha 18 de diciembre de 2019 los presidentes de ambas torres suscribieron, con el promotor del conjunto residencial, un acuerdo tripartito. Acuerdo este en el cual Bahía Resort Corporation reconocía adeudar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 la cantidad de B/. 266,000 importe este que sería pagado mediante la entrega de las acciones de la compañía Bahía T1 APTO 5E, S.A. quien a su vez es la propietaria única del apartamento 5E ubicado en Torre 100 de este conjunto residencial.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

El mencionado acuerdo tripartito incluye cláusula en la cual se estableció que las partes convienen en que la promotora pagaría la deuda, que tiene con la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena de B/. 40,000 y la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena -Torre 200 de B/. 266,000, para un total de B/. 306,000 inmediatamente después de que ambas asambleas de propietarios ratifique este acuerdo tripartito.

Con fecha 25 de enero de 2020 se celebraron las asambleas anuales ordinarias de copropietarios (Torre 100 y Torre 200) la agenda de dicha asamblea incluía la aprobación del ya mencionado acuerdo tripartito, no obstante; varios propietarios pidieron que se deje constancia, en el acta, de su inconformidad en la forma en que se llevó el acuerdo tripartito, razón por la cual se decidió que los propietarios interesados deben formar un grupo para estudiar el acuerdo y luego remitir sus opiniones. Así las cosas, el acuerdo tripartito fue excluido de la agenda y por tanto no se perfeccionó y es inejecutable.

No obstante que el acuerdo tripartito, firmado por los presidentes de ambas torres y el promotor, establecía que se debía esperar a que la asamblea de propietarios ratificara dicho acuerdo el 18 de diciembre de 2019 el promotor cedió, a favor de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200, las acciones que poseía de Bahía T1 APTO 5E, S.A. siendo así que el propietario actual del apartamento 5E es Torre 200, a pesar de que el acuerdo no ha sido perfeccionado.

En dicha transacción también se convino que el deudor entregaría un depósito y un puesto de estacionamiento doble fondo y techado, ambos para ser incorporados a la unidad inmobiliaria 14D en Torre 200.

Por lo anterior los registros contables muestran la deuda acumulada del promotor hasta que la situación comentada del acuerdo tripartito no sea resuelta entre las partes involucradas.

6.- ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de julio de 2018 el promotor del conjunto residencial había acumulado deudas, por concepto de cuotas de mantenimiento por un total de B/. 315,000. Para honrar ese pasivo acumulado el deudor ofreció la entrega de una de sus unidades inmobiliarias ubicada en Torre 200, el apartamento 14D.

Para decidir sobre la aceptación o no de esa propuesta de pago la junta directiva convocó, con fecha 4 de agosto de 2018, a una asamblea extraordinaria de copropietarios quienes, en su mayoría, decidieron aceptar dicha unidad inmobiliaria por el valor asignado de B/. 315,000.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

Posteriormente solo fue hasta julio de 2019 cuando se traspasó dicha unidad inmobiliaria. Para esa fecha el valor del activo, de acuerdo con avalúo practicado, era B/. 270,000 con lo cual hubo una pérdida por la dación en pago de B/. 45,000.

Al cierre del ejercicio económico de los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2020 se obtuvieron dos nuevos avalúos, los cuales resultaron en que el valor de mercado de ese activo fue B/. 257,500 al 31 de diciembre de 2019 y de B/. 225,000 al 31 de diciembre de 2020. Por lo anterior, el ejercicio económico correspondiente al año 2019 registró una pérdida, por deterioro del valor del activo, de B/. 12,500, mientras que la pérdida adicional registrada, en el ejercicio económico correspondiente al año 2020, fue de B/. 32,500.

Un resumen de las pérdidas es como sigue:

	Al valor atribuido	Menos pérdida	Al valor de mercado
<i>31 de julio de 2019</i>	<i>315.000</i>	<i>45.000</i>	<i>270.000</i>
<i>31 de diciembre de 2019</i>	<i>270.000</i>	<i>12.500</i>	<i>257.500</i>
<i>31 de diciembre de 2020</i>	<i>257.500</i>	<i>32.500</i>	<i>225.000</i>

La pérdida, al 31 de julio de 2019 tiene su origen en los valores aceptados de esa dación en pago. Mientras que las dos pérdidas adicionales, una el 31 de diciembre de 2019 y la otra el 31 de diciembre de 2020, fueron ocasionadas por el deterioro del valor de mercado.

7.- UNIDAD INMOBILIARIA 5E EN TORRE 100

Con fecha 17 de diciembre de 2019 los presidentes de las juntas directivas de Torre 100 y Torre 200 suscribieron un acuerdo tripartito con Bahía Resort Corporation. Acuerdo mediante el cual las partes convinieron en que Bahía Resort Corporation pagaría la deuda que tenía con la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena y la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena –Torre 200 por un total de B/. 306,000. Lo anterior, inmediatamente después de que la asamblea de propietarios ratificara ese acuerdo tripartito.

A tal efecto Bahía Resort Corporation entregaría las acciones de Bahía T1 APTO 5E, S.A. sociedad esta que era la dueña del apartamento 5E, ubicado físicamente en Torre 100.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

Dado que esa entrega estaba condicionada a la aprobación del acuerdo tripartito por parte de los copropietarios, la entrega de las acciones de esa Sociedad a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 debía ocurrir en una fecha posterior a la asamblea anual ordinaria de la Torre 200. Esa asamblea tuvo lugar el 25 de enero de 2020. Sin embargo, 40 días antes de la asamblea anual ordinaria de copropietarios se procedió a la cesión del 100% de las acciones de Bahía T1 APTO 5E, S.A. a favor de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200. En virtud de lo anterior Torre 200 pasó a ser el dueño único de dicha compañía y propietario del apartamento 5E ubicado en Torre 100.

Posteriormente, el 25 de enero de 2020, los copropietarios no ratificaron el acuerdo tripartito, con lo cual no se perfeccionó, resultando inaplicable dicho acuerdo.

Debido a esa serie de eventos la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 terminó poseyendo un activo (las acciones de Bahía T1 APTO 5E, S.A.) con un valor contable de B/. 290.000 (valor este igual al valor de mercado del apartamento 5E, al 31 de diciembre de 2019) y, como contrapartida, una deuda equivalente con Bahía Resort Corporation. Lo anterior ya que no había manera de aplicarlo a la deuda del promotor hasta que el acuerdo tripartito no sea aceptado, modificado o de otra manera resuelto.

Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado del apartamento 5E era B/. 245,000, valor este asignado a la inversión en la asociada, con contrapartida en el pasivo a favor del promotor.

Dado que la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 es el único propietario de Bahía T1 APTO 5E, S.A. en la presentación de los estados financieros se muestra el activo subyacente y no la inversión, ya que la misma queda eliminada en la consolidación.

8.- CUENTA POR COBRAR A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

La cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena corresponde a efectivo entregado por la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena, para completar el flujo de caja necesario para pagar el gasto de pintura de Torre 100. Lo anterior bajo el entendimiento de que la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena se obliga a contribuir con el neto de la cuenta corriente entre ambas torres, si lo hubiera, en el momento u oportunidad en que Torre 200 decida pintar su estructura externa.

Esta deuda no tiene vencimiento establecido, ni devenga intereses. Se clasifica a largo plazo ya que su exigibilidad se estima que será posterior al 31 de diciembre de 2021.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

9.- MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

El mobiliario y equipos, neto se desglosa a continuación:

	Mobiliario del restaurante	Bomba de agua potable	Aire acondicionado	Equipos de oficina	Total
Costo					
31 de diciembre de 2018	-	-	-	563	563
Adiciones del año	5.549	-	-	-	5.549
31 de diciembre de 2019	5.549	-	-	563	6.112
Adiciones del año	-	1.197	522	1.535	3.255
31 de diciembre de 2020	5.549	1.197	522	2.098	9.367
Depreciación acumulada					
31 de diciembre de 2018	-	-	-	-109	-109
Depreciación anual	-451	-	-	-188	-638
31 de diciembre de 2019	-451	-	-	-297	-748
Depreciación anual	-1.082	-80	-43	-457	-1.662
31 de diciembre de 2020	-1.533	-80	-43	-754	-2.410
Valor en libros					
31 de diciembre de 2020	7.082	1.118	478	1.345	6.957
31 de diciembre de 2019	5.098	-	-	266	5.364

10.- CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Corresponde a las cuentas por pagar a los proveedores de insumos y servicios, estas cuentas por pagar se generan durante el curso normal de las operaciones diarias. Las mismas no causan intereses, su vencimiento oscila entre 30 y 60 días.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

11.- CUENTA POR PAGAR A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

La cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena es el resultado de:

- Préstamo a corto plazo, recibido por la Torre 200 en noviembre de 2019, por B/. 3,000, para completar un pago de nómina de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200.
- B/.- 3,000 equivalentes a doce cuotas de mantenimiento del año 2020 del apartamento 5E, propiedad de Bahía T1 APTO 5E, S.A. Sociedad esta que a su vez es poseída por la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200.
- Saldo neto por pagar, por un importe de B/. 6,885 (31 de diciembre de 2019 B/.5,059), cifra que surge de desembolsos operativos efectuados a lo largo del tiempo. los gastos para las áreas comunes se distribuyen al 50% por torre. De esa manera, al final del año los gastos comunes quedan en un balance a partes iguales, lo anterior para los años 2019 y 2020.

No incluye los flujos de efectivo que se hubieran podido generar en los años anteriores al 2019, debido a las limitaciones ya comentadas en la nota 2 a estos estados financieros.

12.- ADELANTOS RECIBIDOS - CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Corresponde al valor de las cuotas de mantenimiento pagadas por anticipado por los copropietarios. Las cuotas de mantenimiento pagadas por anticipado serán devengadas como ingresos en el año 2021. Las cuotas cobradas de manera anticipada no generan intereses.

13.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO COPROPIETARIOS

A continuación, se presenta un detalle de los ingresos por cuotas de mantenimiento, según el tipo de unidad inmobiliaria:

	2020	2019
<i>Apartamento Tipo A</i>	72.000	72.000
<i>Apartamento Tipo B</i>	75.000	75.000
<i>Apartamento Tipo C</i>	21.600	21.600
<i>Apartamento Tipo D</i>	78.000	79.500
<i>Apartamento Tipo E</i>	75.000	75.000
<i>Apartamento Tipo F</i>	34.200	34.200
Total	355.800	357.300

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

14. CUOTA EXTRAORDINARIA

En febrero de 2019 se efectuó un peritaje en la piscina número 3, como resultado se obtuvo un informe técnico en el cual se indicaba que la estructura metálica, que rodea a esa piscina, estaba totalmente corroída, por lo tanto, se requería sustituir toda la base y el piso construido arriba de ella.

El costo total de la reparación fue B/. 40,653, importe este que fue distribuido en partes iguales, entre las dos torres. Para completar el desembolso que correspondía a Torre 200 en marzo del 2019 se notificó a cada apartamento la solicitud una cuota extraordinaria de B/. 147. Cuota esta que fue honrada por las 129 unidades inmobiliarias de Torre 200. Las reparaciones se iniciaron en julio de 2019 y finalizaron en septiembre del mismo año.

15.- FONDO INICIAL DE ADMINISTRACIÓN

El fondo inicial de administración corresponde a la cláusula contractual, incluida en los documentos de compra-venta de las unidades inmobiliarias, mediante el cual, con cada venta, se origina un importe de B/. 3,000 a favor de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200. El importe generado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 corresponde al aporte por la venta de cuatro unidades inmobiliarias, durante el año 2019.

16.- OTROS INGRESOS

Los otros ingresos corresponden a lo siguiente:

	2020	2019
<i>Intereses por mora</i>	929	4.890
<i>Multas</i>	-	175
<i>Tarjetas y tokens</i>	502	1.070
<i>Controles de acceso a la playa</i>	-	60
<i>Alimentos y bebidas</i>	-	10.169
<i>Otros</i>	481	112
Total	1.911	16.476

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

Bajo el rubro de alimentos y bebidas se incluyen las ventas gestionadas por el propio conjunto residencial, en los lapsos en los cuales los restaurantes no estaban concesionados a terceros.

La pérdida, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, por la venta de alimentos y bebidas es como sigue:

<i>Ventas de alimentos y bebidas</i>	<i>10.169</i>
<i>Costos incurridos</i>	<i>-11.883</i>
Pérdida neta	-1.714

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 los tres restaurantes estuvieron bajo régimen de concesión a un tercero

Debido a la pandemia no hubo una actividad normalizada y por tanto las aperturas y cierres de los restaurantes estuvieron fluctuando conforme a las disposiciones del gobierno y al flujo de comensales. Durante el año 2020 los restaurantes no generaron ni ingresos ni gastos.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

17.- SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES

El rubro de salarios y otras remuneraciones, por el año terminado el 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	2020	2019
Salario	70.409	67.735
Vacaciones	6.451	6.506
Horas extras	99	749
Recargo en días domingo	2.212	3.090
Décimo tercer mes	7.250	6.750
Prima de productividad	3.000	2.975
Prima de antigüedad	1.536	1.511
Indemnización	5.225	5.140
Pre-aviso	200	527
Recargo en día feriado	3.216	2.718
Seguro Social Patronal	10.021	11.445
Seguro Educativo Patronal	1.242	1.277
Riesgo Profesional Patronal	1.286	1.218
Decimo tercer mes patronal	614	747
Multas y/o recargos	95	67
Total	112.857	112.455

El desarrollo de la provisión para prestaciones laborales ha sido:

	Reserva de antigüedad	Reserva de indemnización	Reservas totales
Provisión al 31 de diciembre de 2018	4.339	14.757	19.095
Apartados del año	1.124	3.822	4.946
Pagos del año	-	-	-
Provisión al 31 de diciembre de 2019	5.463	18.579	24.041
Apartados del año	1.338	5.303	6.641
Pagos del año	-	-	-
Provisión al 31 de diciembre de 2020	6.801	23.882	30.683

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

18.- SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos comprenden lo siguiente:

	2020	2019
<i>Electricidad</i>	30.477	40.672
<i>Agua potable</i>	7.566	7.517
<i>Servicio de recolección de basura</i>	3.305	3.689
<i>Conexión a internet y telefonía</i>	1.009	1.682
<i>Diésel</i>	2.842	4.529
<i>Gas doméstico</i>	9.394	8.492
Total	54.593	66.582

19.- MANTENIMIENTOS

Los mantenimientos incluyen los siguientes contratos:

	2020	2019
<i>Elevadores</i>	13.643	14.740
<i>Planta de tratamiento</i>	3.472	4.612
<i>Planta eléctrica</i>	3.214	3.505
<i>Alarma contraincendios y CCTV</i>	2.247	1.418
<i>Bombas contraincendios y de agua potable</i>	1.523	842
<i>Lago artificial</i>	211	198
<i>Equipos de oficina</i>	192	37
<i>Equipos de jardinería</i>	25	219
<i>Extintores</i>	519	580
<i>Gimnasio</i>	-	173
<i>Cuotas de mantenimiento - Apartamento 5E</i>	3.000	-
Total	28.046	26.324

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

20.- REPARACIONES

Las reparaciones comprenden lo siguiente:

	2020	2019
<i>Piscinas</i>	1.343	27.212
<i>Gimnasio y spa</i>	67	2.232
<i>Edificio</i>	1.987	3.171
<i>Área social y común</i>	4.445	5.691
<i>Video juegos</i>	3	233
<i>Aires acondicionado</i>	405	110
<i>Cancha de tenis</i>	64	80
<i>Parque y salón infantil</i>	109	446
<i>Área de la playa</i>	378	627
<i>Recuperación del área del lobby</i>	3.970	-
<i>Otras</i>	59	974
Total	12.830	40.775

21.- HONORARIOS

Los honorarios comprenden los siguiente:

	2020	2019
<i>Servicios legales</i>	3.243	1.792
<i>Guardavida</i>	1.650	3.660
<i>Servicio de ingeniería</i>	-	875
<i>Mensajería</i>	723	753
<i>Seguridad temporal</i>	1.445	1.165
<i>Otros (principalmente personal contratado, en forma temporal, para cubrir vacaciones)</i>	6.559	9.254
Total	13.619	17.499

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

22.- PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN DE MERCADO Y POR DACIÓN RECIBIDA EN PAGO

La pérdida por fluctuación de mercado y por dación recibida en pago comprende lo siguiente:

	2020	2019
<i>Pérdida incurrida en la dación recibida en pago del apartamento 14D</i>	-	45.000
<i>Pérdida fluctuación del valor de mercado del apartamento 14D</i>	32.500	12.500
Total	32.500	57.500

23.- OTROS GASTOS

Los otros gastos comprenden los siguiente:

	2020	2019
<i>Servicios de transporte</i>	475	1.329
<i>Cargos bancarios</i>	369	773
<i>Avalúos, certificaciones e impuestos de inmuebles</i>	1.428	130
<i>Uniformes para el personal</i>	648	1.111
<i>Software, licencias y otros gastos de tecnología</i>	1.040	1.419
<i>Servicios de fumigación</i>	1.094	1.626
<i>Útiles de oficina</i>	302	774
<i>Impresiones, señalizaciones y cintillos</i>	1.069	966
<i>Junta directiva y asambleas de copropietarios</i>	714	213
<i>Insumos de jardinería</i>	460	1.618
<i>Atenciones a empleados</i>	621	712
<i>Entretenimiento y otras actividades</i>	27	-
<i>Navidad</i>	105	848
Total	8.352	11.518

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

24.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las Asambleas de Propietarios inscritas bajo el Régimen de regulación de propiedades horizontales, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 13 del 28 de abril de 1993, modificada por la Ley 39 del 5 de agosto de 2002, están exentas del pago del impuesto sobre la renta porque su finalidad es el cumplimiento de las obligaciones asociadas a la administración, conservación, reparación de los bienes comunes y aquellas de la misma índole que se mantengan dentro de los parámetros del régimen regulatorio de las propiedades horizontales y no tiene un fin de lucro.

25.- COVID-19

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus SARS-CoV-2 o COVID-19, como una "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". El 11 de marzo de 2020, la OMS confirmó que el brote de COVID-19 alcanzó el nivel de pandemia, la cual podía afectar significativamente a todos los países. Para hacer frente a esta emergencia de salud pública internacional por COVID-19, el gobierno panameño adoptó diversas medidas de contención, esencialmente destinadas a restringir la libre circulación de las personas, las cuales incluyen cuarentenas, aislamiento social, cierre temporal de empresas y negocios, entre otras medidas. El gobierno de Panamá también tomó medidas para preservar el acceso a servicios esenciales durante esta emergencia de salud, como el agua y la electricidad, especialmente dirigidas a clientes residenciales de menores ingresos, pequeñas y medianas empresas, e instituciones que brindan otros servicios esenciales, como establecimientos de salud. Estas medidas se refieren básicamente a suspensión temporaria del corte de suministro eléctrico debido a falta de pago y diferimiento del pago de cuentas de electricidad por un número determinado de meses, sin intereses o penalizaciones a cargo de los clientes.

Torre 200 adoptó procedimientos para prevenir o mitigar los efectos del contagio por COVID-19 en el ámbito laboral, garantizando al mismo tiempo la continuidad de las operaciones diarias del conjunto residencial. Lo anterior, ha sido posible principalmente debido al uso del teletrabajo, para los empleados cuyos trabajos se pueden realizar de forma remota y otras medidas a nivel individual, por cada tipo de actividad que se desarrolla de manera diaria en este conjunto residencial.

Todos los esfuerzos de Torre 200 siguen focalizados en garantizar el funcionamiento correcto y seguro de las operaciones, resguardando al mismo tiempo la salud y seguridad de los colaboradores y residentes, contribuyendo para ello las diversas medidas de contención de la pandemia.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

En relación al grado de incertidumbre generado en el entorno macroeconómico y financiero en el que opera la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200 y sus efectos, en los resultados al 31 de diciembre de 2020, éstos se relacionan con un muy pequeño aumento en la morosidad de las cuotas de mantenimiento y un deterioro del valor de los inmuebles.

26.- RIESGOS FINANCIEROS

Con fecha 13 de marzo de 2020 el gobierno de Panamá declaró el estado de emergencia nacional como consecuencia de los efectos generados por la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus.

A partir de ese momento la Asamblea aplicó un plan de mitigación de los riesgos financieros asociados a ese estado de emergencia. Para ese propósito se desarrolló un análisis de sensibilidad. Un análisis de sensibilidad es una herramienta de gestión que permite a la gerencia predecir los resultados esperados con base a una serie de variables, ayudando así a comprender las incertidumbres, las limitaciones y los alcances del estado de emergencia en términos de sus consecuencias financieras.

Los riesgos financieros que se tuvieron en cuenta fueron:

- *Riesgo de liquidez.* Que se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer del dinero suficiente para cumplir con las obligaciones de pagos que se tienen comprometidos y no ser capaz de desarrollar las actividades normales en las condiciones habituales.
- *Riesgo de crédito.* Que es la posibilidad de sufrir una pérdida como consecuencia de un impago por parte de nuestra contrapartida en una operación financiera, es decir, el riesgo de que no pudiéramos cobrar las cuotas de mantenimiento mensual.
- *Riesgo de mercado.* Que es un riesgo sistémico que se deriva de la condición de incertidumbre global del mercado que afecta en mayor o menor grado a todos los activos existentes en la economía.

Con el propósito de tener una herramienta de control de riesgos se desarrolló un modelo de simulación, con base a tres escenarios, optimista, probable y pesimista. Para cada uno de ellos se tomó en cuenta una serie de variables que, de darse, conllevaban a aplicar estrategias económico-financieras acordes con el escenario que se fuera generando, en la medida en que avanzara la pandemia.

La evolución de la pandemia entre los meses de marzo y diciembre de 2020 tuvo un desarrollo que permitió, a la Torre 200, operar en el escenario probable, todos los meses.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

Al 31 de diciembre de 2020 la conclusión de los riesgos es como sigue:

- *Riesgo de liquidez.* La Asamblea ha operado y sigue operando con un margen de liquidez razonable. Las políticas establecidas obligan a la preparación de presupuestos mensuales de ingresos y de gastos. Por tanto, solo se acuerda un gasto si el flujo de caja del mes lo soporta. Adicionalmente la Junta Directiva acordó mantener una reserva de caja no menor a dos meses de gastos, la reserva se calcula a partir de los desembolsos promedio de los meses anteriores. En conclusión, el riesgo de liquidez está apropiadamente mitigado al cierre del ejercicio económico del año 2020.
- *Riesgo de crédito.* Las cuotas de mantenimiento por cobrar han sido monitoreadas durante todo el año 2020. Las estadísticas de morosidad, comparadas con las del año precedente, permiten concluir que no ha habido un cambio significativo en la morosidad. Los copropietarios en condición de mora son fundamentalmente los mismos que antes de la emergencia nacional. Por lo tanto, la conclusión es que al cierre del ejercicio económico 2020 no se ha incrementado desproporcionadamente el riesgo de crédito.
- *Riesgo de mercado.* Los precios de mercado han tenido la evolución que se muestra más adelante. Torre 200 posee activos no monetarios y por tanto está expuesta al deterioro de las fluctuaciones de los valores de mercado, en su estado de ganancias y pérdidas. La pérdida del año terminado el 31 de diciembre de 2020, por deterioro del valor de mercado de la unidad inmobiliaria 14D, fue de B/. 32,500. Finalmente, como dato adicional, con base en información disponible, el valor del metro cuadrado ha evolucionado desde un aproximado de B/. 2,028 del 31 de diciembre de 2019 a B/. 1,772 para el 31 de diciembre de 2020. Ese valor fluctúa en función a la calidad del bien y a la vista que ofrece.

La conclusión sobre los riesgos, al 31 de diciembre de 2020, podría cambiar en el futuro, ya que se trata de variables dinámicas que requieren una supervisión y medición constantes, para de esa manera tener un plan acertado de mitigación de los riesgos.

27.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 1º de enero de 2021 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa la situación financiera y los resultados presentados.

28.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la administración y autorizados para su emisión el 17 de marzo de 2021.

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200 y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHIA PLAYA SERENA

ESTADOS COMBINADOS DE

Situación financiera

31 de diciembre de 2020

(Cifras expresadas en balboas)

	Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	Eliminaciones		Estado combinado de situación financiera
			Débitos	Créditos	
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	46.908	61.854			108.761
Cuentas por cobrar	68.206	311.203			379.409
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	12.885			12.885	-
Activos clasificados como mantenidos para la venta Unidad inmobiliaria 5E en la Torre 100		225.000			225.000
		245.000			245.000
Total activos corrientes	127.999	843.057		12.885	958.171
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena		32.367		32.367	-
Mobiliario y equipos - Neto	8.819	6.957			15.776
Total activos no corrientes	8.819	39.324		32.367	15.776
TOTAL ACTIVOS	136.818	882.381		45.252	973.947
PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Cuentas por pagar a proveedores	6.173	3.951			10.124
Cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena		12.885	12.885		-
Adelantos recibidos - Cuotas de mantenimiento	18.357	24.500			42.857
Depósitos por identificar	2.850	1.350			4.200
Seguro Social por pagar	2.108	2.398			4.506
Bahía Resort Corporation		245.000			245.000
Total pasivos corrientes	29.487	290.085	12.885		306.687
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Cuentas por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	32.367		32.367		-
Provisión para prestaciones laborales	25.369	30.683			56.052
Total pasivos no corrientes	57.736	30.683	32.367		56.052
Total pasivos	87.224	320.768	45.252		362.739
EXCEDENTES ACUMULADOS:					
Ingresos sobre gastos acumulados	49.594	561.614			611.208
Total excedentes acumulados	49.594	561.614			611.208
TOTAL PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS	136.818	882.381	45.252		973.947

La nota que se acompaña forma parte integral de estos estados financieros

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200 y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHIA PLAYA SERENA

ESTADOS COMBINADOS DE

Ingresos y gastos del año y excedentes acumulados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en balboas)

	Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	Eliminaciones		Estado combinado de ingresos y gastos y excedentes acumulados
			Débitos	Créditos	
INGRESOS					
Cuotas de mantenimiento copropietarios	319.200	355.800	3.000		672.000
Otros ingresos	957	1.911			2.868
Total ingresos	320.157	357.711	3.000		674.868
GASTOS DE OPERACIÓN, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS					
Salarios y otras remuneraciones	112.529	112.857			225.385
Servicios básicos	56.136	54.593			110.729
Mantenimientos	29.107	28.046		3.000	54.153
Seguridad y vigilancia	22.628	22.628			45.256
Reparaciones	21.942	12.830			34.772
Honorarios	12.523	13.619			26.142
Pérdida por fluctuación de mercado y por dación recibida en pago		32.500			32.500
Productos de limpieza (incluye productos para la protección contra COVID-19)	5.596	5.648			11.244
Químicos e insumos de piscinas	3.188	3.188			6.376
Gastos de seguro	3.304	3.483			6.787
Herramientas y equipos menores	3.286	3.286			6.572
Gastos de depreciación	1.785	1.662			3.447
Otros	6.990	8.352			15.342
Total gastos de operación, generales y administrativos	279.015	302.691		3.000	578.705
Excedente de ingresos sobre gastos del año	41.143	55.020	3.000	(3.000)	96.163
Excedente de ingresos sobre gastos al 1° de enero	9.194	506.594			515.787
Excedente de ingresos sobre gastos al 31 de diciembre	50.336	561.614	3.000	(3.000)	611.950

La nota que se acompaña forma parte integral de estos estados financieros

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200

1.- INFORMACIÓN FINANCIERA ADICIONAL, ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS

Los estados financieros combinados de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena y de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena – Torre 200, fueron preparados por la gerencia para propósitos de análisis adicional. Dicha información se encuentra preparada de conformidad con las bases descritas para la preparación de los estados financieros presentados como información primaria.

Los estados financieros combinados son aquellos que muestran los resultados de operación y la situación financiera de ambas torres, como si se trataran de una sola unidad económica, además, expresan la fuerza de las dos unidades económicas que se han sumado en la combinación, tanto de activos y pasivos, como de los resultados obtenidos.

La combinación de los estados financieros proporciona a los copropietarios una visión más global sobre el estado de situación financiera y el estado de ingresos y gastos combinados, que de otra forma no hubiera sido posible visualizar en su conjunto.

