

Reporte Anual 2021

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena

1. Carta de la Junta Directiva
2. Dictamen de los Auditores Independientes
3. Estados Financieros Auditados



Estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Carta de la Junta Directiva a los propietarios de la PH Bahía Playa Serena	1
Dictamen de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	5
Estados de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8
Estado combinado de situación financiera	22
Estado combinado de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados	23
Nota a los estados financieros combinados	24

Nueva Gorgona, 2 de mayo de 2022

Señores propietarios,
Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena

Estimados todos

Por la presente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 numeral 14, artículo 62, artículo 80 numeral 2 y artículo 89 de la ley 284 de fecha 14 de febrero de 2022, que establece el régimen de propiedad horizontal, nos complace acompañar con la presente los estados financieros auditados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

En términos de la situación pandémica y desde el punto de vista económico el año terminado el 31 de diciembre de 2021 fue bastante mejor que el año precedente. Durante el año 2021 la propagación de la COVID-19 se desaceleró como resultado de la vacunación, con un 73 por ciento de la población al menos parcialmente vacunada. La variante Omicron desencadenó un nuevo pico, pero el número de casos nuevos se redujo en un 85 por ciento. En lo económico, de acuerdo con los datos del Banco Mundial, el PIB de Panamá se ha recuperado de la crisis de la COVID-19 con un crecimiento del 15,3 por ciento en el año 2021.

En lo que respecta al desempeño financiero de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena, durante el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 los ingresos alcanzaron un total de B/.321,634 apenas B/.1,577 superiores a los del año 2020, mientras que los egresos totalizaron B/.349,448, un incremento de B/.69,791 con respecto a los del año 2020. Siendo así que en el año 2021 tuvimos un resultado neto negativo de B/.27,814. La mayor demanda de gastos fue soportada durante el año 2021 con los excedentes de caja que fueron acumulados durante el año 2020.

Estimados propietarios esperamos que el informe auditado que se acompaña le permita a usted concluir sobre la situación financiera de nuestra PH.

Finalmente queremos expresar nuestro agradecimiento a todos los propietarios por el continuo apoyo que hemos recibido desde el inicio de esta gestión.

Atentamente

Junta Directiva

Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena



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

29 de abril de 2022.

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

Estimados Señores:

Opinión

Hemos examinado los estados financieros de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA P.H. BAHIA PLAYA SERENA (la Entidad) los cuales comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 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.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA P.H. BAHIA PLAYA SERENA, 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).

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 Entidad 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.

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

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 Entidad 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.

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 evaluamos 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 Entidad 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.

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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de lo establecido por artículo 13 de la Ley No. 280 de 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión de contador público en la República de Panamá, declaramos que los trabajos de auditoría independiente que hemos realizado para la Entidad, se ejecutaron físicamente en el territorio panameño, así como también, informamos que el equipo de auditoría estuvo conformado por: Celia Rivera Carrión (Socia Encargada), Jorge Bethancourth y Graciela Rudas.

Atentamente,

CHEN, GORDON Y ASOCIADOS

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

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

ESTADO DE

Situación financiera

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2021	2020
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	29,293	46,908
Cuentas por cobrar	5	20,459	68,206
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	6	17,429	12,885
Total activos corrientes		67,182	127,999
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Mobiliario y equipos, neto	7	19,655	8,819
Total activos no corrientes		19,655	8,819
TOTAL ACTIVOS		86,837	136,818
PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a proveedores	8	12,525	6,173
Adelantos recibidos - cuotas de gastos comunes	9	17,173	18,357
Depósitos por identificar		2,830	2,850
Seguro social por pagar		2,643	2,108
Total pasivos corrientes		35,172	29,487
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	10	-	32,367
Provisión para prestaciones laborales	13	29,884	25,369
Total pasivos no corrientes		29,884	57,736
Total pasivos		65,056	87,224
EXCEDENTES ACUMULADOS:			
Ingresos sobre gastos acumulados		21,781	49,595
Total excedentes acumulados		21,781	49,595
TOTAL PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS		86,837	136,818

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

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

ESTADOS DE

Ingresos y gastos del año y excedentes acumulados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2021	2020
INGRESOS			
Cuotas de gastos comunes	11	319,200	319,200
Otros ingresos	12	2,434	857
Total ingresos		321,634	320,057
GASTOS DE OPERACIÓN, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS			
Salarios y otras remuneraciones	13	123,182	112,857
Servicios básicos	14	70,112	56,131
Mantenimientos	15	34,988	29,107
Seguridad y vigilancia		22,916	22,628
Reparaciones	16	36,258	22,286
Honorarios	17	26,906	12,523
Productos de limpieza		5,874	5,648
Químicos e insumos de piscinas		4,561	3,188
Gastos de seguro		4,256	3,304
Herramientas y equipos menores		5,718	3,286
Gasto de depreciación		3,847	1,785
Otros gastos	18	10,832	6,914
Total gastos de operación, generales y administrativos		349,448	279,657
(Faltante) excedente de ingresos sobre gastos del año		(27,814)	40,401
Excedente de ingresos sobre gastos al 1° de enero		49,595	9,194
Excedente de ingresos sobre gastos al 31 de diciembre		21,781	49,595

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

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA

ESTADOS DE

Flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
(Faltante) excedente de ingresos sobre gastos del año		(27,814)	40,401
Ajustes de ingresos y egresos que no involucran efectivo:			
Depreciación de mobiliario y equipos	7	3,846	1,786
Provisión prima de antigüedad e indemnización	13	6,100	5,949
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar propietarios		47,747	(15,096)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores		6,353	(695)
Disminución en adelantos recibidos - cuotas de gastos comunes		(1,183)	(2,470)
(Disminución) aumento en depósitos por identificar		(20)	2,600
Aumento en seguro social por pagar		536	197
Disminución de cuenta por pagar a la Torre 200		(32,367)	-
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación		3,198	32,671
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de equipos	7	(14,683)	(5,240)
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión		(14,683)	(5,240)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento en la cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200		(4,544)	(4,827)
Pagos de prestaciones sociales	13	(1,585)	-
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiamiento		(6,129)	(4,827)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(17,614)	22,605
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del año		46,908	24,303
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	29,293	46,908

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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en balboas)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El 7 de diciembre de 2011, mediante escritura pública, se incorporaron al régimen de propiedad horizontal las fincas número 358.215 y 14.141, acto en el cual se procedió a la segregación de cada unidad inmobiliaria para formar fincas registrales aparte. Mediante ese acto nace la Asamblea de Propietarios denominada PH Bahía Playa Serena, en lo sucesivo la “Asamblea” o “Torre 100”.

Torre 100 está construida sobre un lote de terreno ubicado en Nueva Gorgona, Distrito Chame, Provincia de Panamá Oeste. Una torre de 30 niveles conformada por 110 unidades inmobiliarias de las cuales diecisiete (17) son unidades inmobiliarias de una (1) recámara, ochenta (80) unidades inmobiliarias de dos (2) recámaras, trece (13) unidades inmobiliarias de tres (3) recámaras, ciento quince (115) puestos de estacionamiento y cincuenta y cuatro (54) depósitos.

Las áreas comunes asignadas a Torre 100, de acuerdo con la escritura pública son:

- Salón de eventos.
- Oficinas de administración.
- SPA húmedo.
- Salas de masaje y peluquería.
- Gimnasio.
- Áreas sociales con piscina.
- Jacuzzi.
- Solárium.
- Piscina de niños.
- Snack Bar.
- Baños.

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 2021 y 2020 proviene de los registros contables mensuales de la Asamblea.

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

- a. Toda la documentación física, anterior al año 2013, se perdió en un siniestro que ocurrió en los sótanos de este conjunto residencial (inundación).
- b. 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.
- c. En poder de la administración anterior solo había información (incorporada a un software, que no es un registro contable) con los datos y soportes desde el año 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018.

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 la gerencia optó por registrar toda 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 resultan comparativos con los del año 2020. Doce meses de registros contables para un aproximado de unos 3,000 registros.
- Carga de toda la información contable de los años 2021 y 2020, veinticuatro meses de registros contables para un aproximado de unos 7,000 registros.

En resumen, se han contabilizado 37 meses de datos contables para un total aproximado de unos 10,000 registros contables.

Lo anterior resultó en los estados financieros de los años 2021 y 2020, que se acompañan.

De haber tenido disponible la información contable desde diciembre del 2011 a diciembre de 2018 (84 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:

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

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 y 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 entidad, 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.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos por cuotas de gastos comunes son reconocidos 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.

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. A los activos capitalizables se le asigna una vida útil de cinco años, para una depreciación anual del 20%, excepto para computadoras e impresora cuya vida útil es de solo tres años, para una depreciación anual de 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.

Efectivo y equivalente de efectivo - Comprende la caja menuda y la cuenta corriente en un banco local. El efectivo no está pignorado.

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar corresponden a las cuotas de gastos comunes de los propietarios 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 por 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.

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.

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 período 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:

	2021	2020
Caja menuda	200	200
Cuenta corriente - Banco General	29,093	46,708
Total	29,293	46,908

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 2021 es equivalente a poco menos de un mes de gastos de la Torre 100. Más de dos meses al 31 de diciembre de 2020.

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar corresponden a cuotas de gastos comunes de propietarios.

Un resumen por antigüedad se presenta a continuación:

	2021	2020
1 a 30 días	5,497	6,880
31 a 60 días	2,100	3,250
61 a 90 días	1,070	-
Más de 90 días	11,792	58,076
Total	20,459	68,206

La administración no ha contabilizado provisión de cobro dudoso ya que las cuotas de gastos comunes están suficientemente garantizadas con la restricción de un paz y salvo de las unidades habitacionales en estado de mora. 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 compraventa de inmuebles.

Intereses de Mora

De acuerdo con la legislación vigente las cuotas de gastos comunes en estado de mora generan intereses del 20%. Conforme a la Ley se considera el último día del mes como fecha límite de pago.

Deudas del promotor

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

	2021	2020
1 a 30 días	1,750	1,750
31 a 60 días	1,000	1,500
61 a 90 días	550	-
Más de 90 días	750	43,750
Total	4,050	47,000

Con fecha 18 de diciembre de 2019 los presidentes de ambas torres suscribieron, con el promotor del conjunto residencial, un acuerdo tripartito. Acuerdo éste en el cual Bahía Resort Corporation reconocía adeudar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena la cantidad de B/.40,000 importe éste 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.

El mencionado acuerdo tripartito incluía una cláusula en la cual se establecía que las partes convenían en que 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 que ambas asambleas de propietarios ratifiquen este acuerdo tripartito.

Con fecha 25 de enero de 2020 se celebraron las asambleas anuales ordinarias de propietarios (Torre 100 y Torre 200) la agenda de dicha asamblea incluía la aprobación del ya mencionado acuerdo tripartito, no obstante; varios propietarios pidieron se dejará 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 debían 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.

Por lo anterior los registros contables al 31 de diciembre de 2020 mostraban la deuda acumulada del promotor hasta que la situación comentada del acuerdo tripartito no fuera resuelta entre las partes involucradas.

Durante el año 2021 las partes renegociaron las deudas comentadas, en ese proceso la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena quedó excluida como parte interesada, por lo tanto la deuda acumulada de B/.40,000 se mantuvo por cobrar hasta el momento en que la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200 culminó la aprobación de un nuevo acuerdo tripartito. A partir de esa fecha la deuda de B/.40,000 pasó a ser deuda de la Torre 200 a favor de la Torre 100, posteriormente ambas torres compensaron las deudas por cobrar o pagar hasta la concurrencia de B/.40,000.

6. CUENTA POR COBRAR A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

El detalle de la cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200 es el siguiente:

- Préstamo a corto plazo, otorgado en noviembre de 2019 por B/.3,000, para completar pago de nómina de los empleados de la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200.
- B/.6,000 equivalentes a veinticuatro cuotas de gastos comunes, de los años 2021 y 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 cobrar, por un importe de B/.8,429 al 31 de diciembre de 2021, importe que surge de desembolsos operativos efectuados a lo largo de los años 2021 y 2020. 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 2021, 2020 y 2019.

No incluye los flujos de efectivo a favor 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.

7. MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

El mobiliario y equipos, neto se desglosa a continuación:

	Mobiliario y equipos de oficina	Mobiliario del restaurante	Bombas	Tanques de presión de agua potable	Otros equipos	Total
Costo						
31 de diciembre de 2019	563	5,549	-	-	-	6,112
Adiciones del año	1,535	-	3,705	-	-	5,240
31 de diciembre de 2020	2,098	5,549	3,705	-	-	11,352
Adiciones del año	1,400	-	8,089	1,823	3,370	14,683
31 de diciembre de 2021	3,498	5,549	11,794	1,823	3,370	26,035
Depreciación acumulada						
31 de diciembre de 2019	(297)	(451)	-	-	-	(748)
Depreciación anual	(457)	(1,082)	(247)	-	-	(1,786)
31 de diciembre de 2020	(754)	(1,533)	(247)	-	-	(2,534)
Depreciación anual	(800)	(1,082)	(1,612)	(152)	(200)	(3,846)
31 de diciembre de 2021	(1,554)	(2,615)	(1,859)	(152)	(200)	(6,380)
Valor en libros						
31 de diciembre de 2021	1,944	2,934	9,935	1,671	3,170	19,655
31 de diciembre de 2020	1,344	4,017	3,458	-	-	8,819

Bombas de agua incluye las bombas de: agua potable, piscinas, lago artificial y chorros de agua.

Los otros equipos incluyen aires acondicionados por valor neto de B/.1,378 e hidrolavadora de alta presión por B/.1,792.

8. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

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

9. ADELANTOS RECIBIDOS - CUOTAS DE GASTOS COMUNES

Corresponde al valor de las cuotas de gastos comunes pagadas por anticipado por los propietarios. Las cuotas de gastos comunes pagadas por anticipado serán devengadas como ingresos en el año 2022. Las cuotas cobradas de manera anticipada no generan intereses.

10. CUENTA POR PAGAR A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena por un total de B/.32,367 correspondía 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. Durante el año 2021 esta deuda fue pagada por Torre 100 a través de una compensación de saldos con la Torre 200.

11. CUOTAS DE GASTOS COMUNES

A continuación, se presenta un detalle de las cuotas de gastos comunes, según el tipo de unidad inmobiliaria:

	2021	2020
Apartamento Tipo A	66,000	66,000
Apartamento Tipo B	51,000	51,000
Apartamento Tipo C	9,600	9,600
Apartamento Tipo D	57,000	57,000
Apartamento Tipo E	69,000	69,000
Apartamento Tipo F	21,600	21,600
Apartamento Tipo G	24,000	24,000
Apartamento Tipo AB	8,400	8,400
Apartamento Tipo DE	12,600	12,600
Total	319,200	319,200

Las cuotas de gastos comunes se han mantenido invariables o no modificadas desde el año 2011. No obstante, durante ese tiempo la inflación acumulada ha sido de un 24%, los sueldos mínimos se han ajustado al alza en un 77% y los costos de energía se han incrementado notablemente. Todo esto ha afectado y continuará afectando el desempeño financiero de la Torre 100.

12. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos corresponden a lo siguiente:

	2021	2020
Intereses de mora	-	150
Multas	475	50
Tarjetas y tokens	540	400
Otros	1,419	257
Total	2,434	857

Durante los años 2021 y 2020 los tres restaurantes estuvieron bajo régimen de concesión a un tercero. Durante los años 2021 y 2020 los restaurantes no generaron ni ingresos ni gastos.

13. SALARIOS Y OTRAS REMUNERACIONES

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

	2021	2020
Salario	74,575	70,409
Vacaciones	8,085	6,451
Horas extras	246	99
Recargo en días domingo	3,303	2,212
Décimo tercer mes	7,562	7,250
Prima de productividad	3,588	3,000
Prima de antigüedad	1,427	1,536
Indemnización	4,855	5,225
Pre-aviso	850	200
Recargo en día feriado	3,859	3,216
Seguro social patronal	11,333	10,021
Seguro educativo patronal	1,355	1,242
Riesgo profesional patronal	1,405	1,286
Décimo tercer mes patronal	489	614
Bonificación	250	-
Recargo	-	95
Total	123,182	112,857

El desarrollo de la provisión para prestaciones laborales ha sido:

	Reserva de antigüedad	Reserva de indemnización	Reservas totales
Provisión al 31 de diciembre de 2019	4,413	15,008	19,420
Apartados del año	1,352	4,597	5,949
Pagos del año	-	-	-
Provisión al 31 de diciembre de 2020	5,764	19,605	25,369
Apartados del año	1,386	4,714	6,100
Pagos del año	(818)	(767)	(1,585)
Provisión al 31 de diciembre de 2021	6,333	23,552	29,884

14. SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos comprenden lo siguiente:

	2021	2020
Electricidad	38,076	30,920
Agua potable	7,498	7,566
Servicio de recolección de basura	5,065	3,055
Conexión a Internet y telefonía	1,838	1,259
Diésel	3,558	3,028
Gas doméstico	14,078	10,304
Total	70,112	56,131

15. MANTENIMIENTOS

Los mantenimientos incluyen los siguientes contratos:

	2021	2020
Elevadores	14,176	14,836
Planta de tratamiento	3,392	3,472
Planta eléctrica	7,258	3,450
Gimnasio	300	-
Alarma contra incendios y CCTV	4,046	5,000
Bombas contra incendios y de agua potable	1,318	1,687
Lago artificial	330	192
Parque infantil	509	-
Equipos de oficina	257	25
Equipos de jardinería	80	445
Extintores	529	-
Sistemas de rociadores contra incendios	2,794	-
Total	34,988	29,107

16. REPARACIONES

Las reparaciones comprenden lo siguiente:

	2021	2020
Concesiones	618	-
Piscinas	1,554	1,343
SPA	1,969	67
Edificio	10,490	123
Área social y común	10,640	4,445
Aires acondicionado	1,689	350
Cancha de tenis y multiusos	8,091	64
Parque y salón infantil	385	109
Área de la playa	230	378
Remodelaciones	467	14,857
Otras	125	549
Total	36,258	22,286

17. HONORARIOS

Los gastos por honorarios comprenden lo siguiente:

	2021	2020
Servicios legales	3,478	2,038
Guardavida	3,000	1,650
Mensajería	77	831
Auditoría externa	4,815	-
Seguridad temporal	-	1,445
Soporte técnico	633	-
Otros (principalmente personal contratado, en forma temporal, para cubrir vacaciones)	14,904	6,559
Total	26,906	12,523

18. OTROS GASTOS

Los otros gastos comprenden los siguiente:

	2021	2020
Servicios de transporte	738	475
Cargos bancarios	491	606
Gastos legales y notariales	20	30
Uniformes para el personal	1,623	648
Software, licencias y otros gastos de tecnología	789	1,040
Servicios de fumigación	1,017	1,094
Útiles de oficina	952	302
Impresiones, señalizaciones y cintillos	513	1,069
Asamblea de Propietarios	1,748	437
Insumos de jardinería	1,302	460
Atenciones a empleados	1,261	621
Entretención y otras actividades	216	27
Navidad	163	105
Total	10,832	6,914

19. 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.

20. 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 100 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.

Todos los esfuerzos de Torre 100 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.

En relación con el grado de incertidumbre generado en el entorno macroeconómico y financiero en el que opera la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena y sus efectos, en los resultados al 31 de diciembre de 2020, éstos se relacionan con un pequeño aumento en la morosidad de las cuotas de gastos comunes y una disminución relativamente importante de los gastos.

Durante el año 2021 se regresó progresivamente a una “normalidad” relativa. Por lo cual hubo una afluencia bastante mayor de propietarios, residentes y visitantes. Esta mayor afluencia impactó los costos variables por la mayor demanda generada. Así mismo esa relativa “normalidad” facilitó iniciativas para atender reparaciones y mantenimientos que habían sido diferidos.

21. 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 Asamblea predecir los resultados esperados con base en 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 gastos comunes mensuales.

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 en tres escenarios, optimista, probable y pesimista. Para cada uno de ellos se tomó en cuenta una serie de variables que, de darse, conllevarían 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 100, operar en el escenario probable todos los meses.

Al 31 de diciembre de 2021 y 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. En conclusión, el riesgo de liquidez fue apropiadamente mitigado en los ejercicios económicos indicados.

Riesgo de crédito. Las cuotas de gastos comunes por cobrar han sido monitoreadas. Las estadísticas de morosidad, comparadas con las del año precedente, permiten concluir que no ha habido un cambio significativo en la morosidad. Los propietarios 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 incrementó desproporcionalmente el riesgo de crédito. Durante el año 2021 el riesgo de crédito fue mucho menor ya que se logró recuperar deudas atrasadas.

Riesgo de mercado. Los precios de mercado han tenido la evolución que se muestra más adelante. Torre 100 no posee activos no monetarios y por tanto no está expuesta al deterioro de valores de mercado en su estado de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados. Fundamentado en la información disponible los precios, por metro cuadrado, han evolucionado desde un aproximado de B/.1,772 para diciembre de 2020 a un aproximado de B/.1,744 para diciembre de 2021. 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 2021, 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.

22. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1º de enero de 2022 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.

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron preparados por la administración, aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 2 de mayo de 2022.

ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA Y
LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

ESTADO COMBINADO DE

Situación financiera

31 de diciembre de 2021
(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	29,293	103,491	-	-	132,784
Cuentas por cobrar	20,459	39,788	-	-	60,248
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200	17,429	-	-	17,429	-
Gastos pagados por anticipado	-	85,437	-	-	85,437
Inmuebles para la venta	-	258,198	-	-	258,198
Bahía T1 APTO 5E, S.A.	-	245,000	-	-	245,000
Total activos corrientes	67,182	731,915	-	17,429	781,667
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Mobiliario y equipos, neto	19,655	12,645	-	-	32,300
Total activos no corrientes	19,655	12,645	-	-	32,300
TOTAL ACTIVOS	86,837	744,559	-	17,429	813,967
PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Cuentas por pagar a proveedores	12,525	65,219	-	-	77,744
Cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	-	17,429	17,429	-	-
Adelantos recibidos - cuotas de gastos comunes	17,173	29,090	-	-	46,263
Depósitos por identificar	2,830	2,400	-	-	5,230
Seguro social por pagar	2,643	2,951	-	-	5,594
Playa Star, S.A.	-	43,200	-	-	43,200
Total pasivos corrientes	35,172	160,289	17,429	-	178,032
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Provisión para prestaciones laborales	29,884	34,084	-	-	63,968
Total pasivos no corrientes	29,884	34,084	-	-	63,968
Total pasivos	65,056	194,373	17,429	-	242,000
EXCEDENTES ACUMULADOS:					
Ingresos sobre gastos acumulados	21,781	550,186	-	-	571,967
Total excedentes acumulados	21,781	550,186	-	-	571,967
TOTAL PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS	86,837	744,559	17,429	-	813,967

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

ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS DE LA PH BAHÍA PLAYA SERENA Y
LA PH BAHÍA PLAYA SERENA - TORRE 200

ESTADO COMBINADO DE

Ingresos y gastos del año y excedentes acumulados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(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 gastos comunes	319,200	355,800	3,000	-	672,000
Otros ingresos	2,434	19,605	-	-	22,039
Total ingresos	321,634	375,405	3,000	-	694,039
GASTOS DE OPERACIÓN, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS					
Salarios y otras remuneraciones	123,182	123,182	-	-	246,364
Servicios básicos	70,112	63,645	-	-	133,757
Mantenimientos	34,988	36,856	-	3,000	68,844
Seguridad y vigilancia	22,916	22,916	-	-	45,832
Reparaciones	36,258	68,337	-	-	104,595
Honorarios	26,906	26,688	-	-	53,594
Pérdida por fluctuación de mercado	-	9,000	-	-	9,000
Productos de limpieza	5,874	5,874	-	-	11,747
Químicos e insumos de piscinas	4,561	4,561	-	-	9,122
Gastos de seguro	4,256	4,494	-	-	8,750
Herramientas y equipos menores	5,718	5,718	-	-	11,437
Gastos de depreciación	3,847	3,160	-	-	7,006
Otros gastos	10,832	12,402	-	-	23,234
Total gastos de operación, generales y administrativos	349,448	386,833	-	3,000	733,281
Exceso de gastos sobre los ingresos del año	(27,814)	(11,428)	3,000	(3,000)	(39,242)
Excedente de ingresos sobre gastos al 1° de enero	49,595	561,614	-	-	611,209
Excedente de ingresos sobre gastos al 31 de diciembre	21,781	550,186	3,000	(3,000)	571,967

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

Nota a los estados financieros combinados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

Cifras expresadas en balboas

1. 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, pasivos, y también de los resultados obtenidos.

La combinación de los estados financieros proporciona a los propietarios 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.





bahia

THE BAHIA NUTRA CORPORA