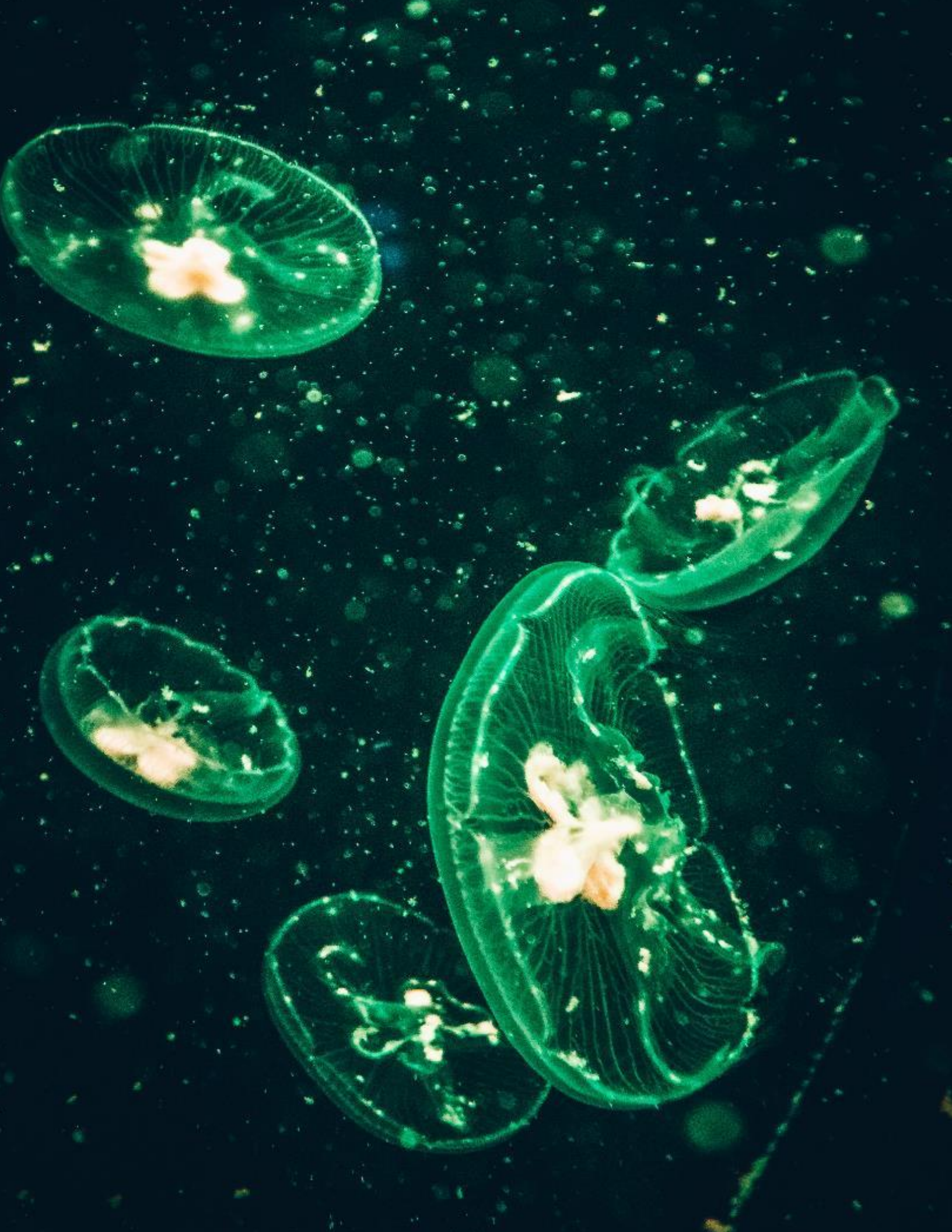


Reporte Anual 2021

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

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 - Torre 200	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	26
Estado combinado de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados	27
Nota a los estados financieros combinados	28

Nueva Gorgona, 29 de abril de 2022

Señores propietarios,
Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200

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 - Torre 200, durante el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021 los ingresos alcanzaron un total de B/.375,405 (incluyen B/.16,198 de ingresos no recurrentes por la ganancia en la renegociación del acuerdo tripartito). Los egresos totalizaron B/.386,833, un incremento de B/.84,142 con respecto a los del año 2020. Siendo así que en el año 2021 tuvimos un resultado neto negativo de B/.11,428. La mayor demanda de gastos fue soportada durante el año 2021 con los excedentes de caja que fueron acumulados durante el año 2020 y 2021.

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 - Torre 200



CHEN, GORDÓN
Y ASOCIADOS
DESDE 1977

Luis Chen González
Gustavo Gordón Lay
Gonzalo Justoliani Romero
Gil Ng Arca
Celia Rivera Corión
Vanessa Chen Aguilera
Jorge Bethancourt Barista

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 – 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 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 – 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).

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.

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

SIEMPRE 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 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.

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, 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

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	103,491	61,854
Cuentas por cobrar	5	39,788	311,203
Gastos pagados por anticipado	6	85,437	-
Inmuebles para la venta	7	258,198	225,000
Bahía T1 APTO 5E, S.A.	8	245,000	245,000
Total activos corrientes		731,915	843,057
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	9	-	32,367
Mobiliario y equipos, neto	10	12,645	6,957
Total activos no corrientes		12,645	39,324
TOTAL ACTIVOS		744,559	882,381
PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a proveedores	11	65,219	3,951
Cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena	12	17,429	12,885
Adelantos recibidos - cuotas de gastos comunes	13	29,090	24,500
Depósitos por identificar		2,400	1,350
Seguro social por pagar		2,951	2,398
Bahia Resort Corporation	8	-	245,000
Playa Star, S.A.	14	43,200	-
Total pasivos corrientes		160,289	290,084
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Provisión para prestaciones laborales	17	34,084	30,683
Total pasivos no corrientes		34,084	30,683
Total pasivos		194,373	320,767
EXCEDENTES ACUMULADOS:			
Ingresos sobre gastos acumulados		550,186	561,614
Total excedentes acumulados		550,186	561,614
TOTAL PASIVOS Y EXCEDENTES ACUMULADOS		744,559	882,381

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

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 2021 y 2020
(Cifras expresadas en balboas)

	NOTAS	2021	2020
INGRESOS			
Cuotas de gastos comunes	15	355,800	355,800
Otros ingresos	16	19,605	1,911
Total ingresos		375,405	357,711
GASTOS DE OPERACIÓN, GENERALES Y ADMINISTRATIVOS			
Salarios y otras remuneraciones	17	123,182	112,857
Servicios básicos	18	63,645	54,593
Mantenimientos	19	36,856	28,046
Seguridad y vigilancia		22,916	22,628
Reparaciones	20	68,337	12,830
Honorarios	21	26,688	13,619
Pérdida por fluctuación de mercado	9-22	9,000	32,500
Productos de limpieza		5,874	5,648
Químicos e insumos de piscinas		4,561	3,188
Gastos de seguro		4,494	3,483
Herramientas y equipos menores		5,718	3,286
Gasto de depreciación		3,160	1,662
Impuesto de tasa única		696	-
Otros gastos	23	11,706	8,352
Total gastos de operación, generales y administrativos		386,833	302,691
(Faltante) excedente de ingresos sobre gastos del año		(11,428)	55,020
Excedente de ingresos sobre gastos al 1° de enero		561,614	506,594
Excedente de ingresos sobre gastos al 31 de diciembre		550,186	561,614

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

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 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		(11,428)	55,020
Ajustes de ingresos y egresos que no involucran efectivo:			
Depreciación de mobiliario y equipos	10	2,824	1,662
Provisión prima de antigüedad e indemnización	17	6,464	6,641
Provisión por fluctuación de mercado del apartamento 14D	22	9,000	32,500
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar propietarios		271,415	(36,048)
Aumento de gastos pagados por anticipado		(85,437)	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores		61,268	(3,507)
Aumento (disminución) en adelantos recibidos - cuotas de gastos comunes		4,590	(3,046)
Aumento en depósitos por identificar		1,050	850
Aumento (disminución) en seguro social por pagar		553	(71)
Disminución de la cuenta por pagar a Bahia Resort Corporation		(245,000)	-
Aumento de la cuenta por pagar a Playa Star, S.A.		43,200	-
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación		58,499	54,002
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de equipos	10	(8,512)	(3,255)
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión		(8,512)	(3,255)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pagos de prestaciones sociales	17	(3,063)	-
Aumento en inmuebles para la venta		(42,198)	-
Disminución de las cuentas por cobrar a la Torre 100		32,367	-
Aumento de las cuentas por pagar a la PH Bahía Playa Serena		4,544	4,827
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiamiento		(8,350)	4,827
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		41,637	55,575
Efectivo y sus equivalentes al comienzo del año		61,854	6,279
Efectivo y sus equivalentes al final del año	4	103,491	61,854

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 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 Asamblea de Propietarios denominada 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 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. 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.
- b. 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 – Torre 200 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 contabilizaron 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 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:

- 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.

Estados financieros - Bahía T1 APTO 5E, S.A. es la propietaria del apartamento 5E ubicado en la Torre 100. Bahía T1 APTO 5E, S.A. es poseída por la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena - Torre 200.

El control de esta compañía se obtuvo en fecha 18 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 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	103,291	61,654
Total	103,491	61,854

Al 31 de diciembre de 2021 el efectivo incluye B/.43,200 recibidos como reserva por la venta del apartamento 14D en la Torre 200. Descontado el importe anterior, la reserva de caja al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es equivalente a más de dos meses de gastos.

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se desglosan de la siguiente manera:

	2021	2020
Propietarios - cuotas de gastos comunes	4,788	311,203
Bahía Apto 3A, S.A.	35,000	-
Total	39,788	311,203

El 15 de diciembre de 2021 ambas torres firmaron con Bahía Apto 3A, S.A. un acuerdo de colaboración en el cual dicha compañía propuso colaborar económicamente, a favor de las PH la suma de B/.35,000 que será utilizado para mejorar las condiciones de las torres, particularmente en la reparación del *deck* frente al *lobby* de la Torre 200 y reparación de los declives de bordes de losa de la misma torre. Dicho monto será cobrado de la siguiente forma: Un primer pago por B/.15,000 el cual será cancelado contra entrega del acta de la Asamblea de Propietarios en la cual se ratifique el acuerdo tripartito modificado y el resto es decir B/.20,000 mediante abonos de B/.1,000, cada uno a la fecha de entrega de los documentos de paz y salvo de las primeras veinte (20) unidades inmobiliarias del propietario que sean traspasadas a terceras personas. El primer pago de B/.15,000 fue cobrado el día 18 de enero de 2022.

La antigüedad de las cuotas por cobrar de gastos comunes es:

	2021	2020
1 a 30 días	2,342	8,206
31 a 60 días	810	6,250
61 a 90 días	-	-
Más de 90 días	1,636	296,747
Total	4,788	311,203

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

La cuenta por cobrar incluye deudas del promotor del conjunto residencial como se detalla a continuación:

	2020
1 a 30 días	5,050
31 a 60 días	5,050
61 a 90 días	-
Más de 90 días	293,797
Total	303,897

Al 31 de diciembre de 2021 no hay cuotas de gastos comunes pendientes de cobro de las unidades habitacionales que siguen siendo propiedad del promotor del conjunto residencial.

6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El gasto pagado por anticipado corresponde a:

	2021
Anticipo para la compra de un nuevo deck del área social	71,904
Anticipo entregado al proveedor encargado de resanar los declives de bordes de losa	8,133
Comisión a cuenta de la venta de inmueble 14D	5,400
Total	85,437

7. INMUEBLES PARA LA VENTA

Los inmuebles para la venta incluyen:

	2021	2020
Apartamento 14D ubicado en la Torre 200	270,000	270,000
Menos provisión por fluctuación del mercado	(54,000)	(45,000)
Apartamento 14D al valor de mercado	216,000	225,000
Estacionamiento tipo doble fondo números 135 y 136	26,100	-
Depósito número 28	16,098	-
Total	258,198	225,000

Al 31 de julio de 2018 el promotor del conjunto residencial había acumulado deudas, por concepto de cuotas de gastos comunes por un total de B/.315,000. Para honrar el pasivo acumulado el deudor ofreció la entrega del apartamento distinguido con el número 14D ubicado en la Torre 200 del conjunto residencial.

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 Propietarios quienes, en su mayoría, decidieron aceptar dicha unidad inmobiliaria por el valor asignado de B/.315,000.

Un resumen de las pérdidas por posesión de este activo es como sigue:

	Valor atribuido	Menos pérdida en cada fecha	Unidad habitacional 14D a su valor de mercado
31 de julio de 2019	315,000	45,000	270,000
31 de diciembre de 2019	270,000	12,500	257,500
31 de diciembre de 2020	257,500	32,500	225,000
31 de diciembre de 2021	225,000	9,000	216,000
Total de la pérdida en tres años		99,000	

De conformidad con avalúo efectuado en diciembre de 2021 el valor de mercado del apartamento 14D es B/.216,000. Los B/.9,000 de diferencia, contra el valor registrado en libros, se registraron como una pérdida por fluctuación de mercado, en el estado de ingresos y gastos del año 2021.

El puesto de estacionamiento tipo doble fondo números 135 y 136 y el depósito número 28 están valorados a su precio de venta. Lo anterior con base en los valores resultantes de la subasta pública efectuada el día 17 de enero de 2022.

8. BAHÍA T1 APTO 5E, S.A.

Con fecha 18 de diciembre de 2019 los presidentes de las juntas directivas de Torre 100 y Torre 200 suscribieron un acuerdo tripartito con Bahia Resort Corporation. Acuerdo mediante el cual las partes convinieron en que Bahia 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 se comprometió a entregar las acciones de Bahía T1 APTO 5E, S.A. sociedad esta que es la dueña del apartamento 5E, ubicado físicamente en Torre 100. La promesa de pago incluía también la entrega de un puesto de estacionamiento doble fondo y un depósito.

Dado que esa entrega estaba condicionada a la aprobación del acuerdo tripartito por parte de los propietarios, 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 las torres. Esa asamblea tuvo lugar el 25 de enero de 2020.

No obstante, lo anterior, 40 días antes de la asamblea anual ordinaria de propietarios el deudor 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 por tanto el propietario del apartamento 5E ubicado en la Torre 100.

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

El 15 de diciembre de 2021 Bahía Resort Corporation, Torre 100 y Torre 200 suscribieron un acuerdo privado en el cual se ratificó la promesa de pago del promotor de pagar cuotas de gastos comunes por un total de B/.306,000. Lo anterior mediante la entrega de las acciones de la compañía Bahía T1 APTO 5E, S.A. que es la propietaria del apartamento 5E en la Torre 100 que incluye el puesto de estacionamiento número 14, además de un puesto de estacionamiento doble fondo y un depósito. Lo anterior sujeto a la confirmación de los propietarios, hecho que ocurrió el 29 de diciembre de 2021, con lo cual el acuerdo tripartito y sus mejoras fueron ratificados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor de mercado, según avalúo, del apartamento 5E es de B/.245,000.

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 estos estados financieros se muestra el activo subyacente y no la inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta por cobrar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena 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.

Al 31 de diciembre de 2021 ese saldo fue compensado con cuentas por pagar de la Torre 200 a la Torre 100, por lo tanto, esa deuda quedó saldada al cierre del ejercicio económico 2021.

10. MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

El mobiliario y equipos, neto se desglosa a continuación:

	Mobiliario y equipos de oficina	Mobiliario del restaurante	Bombas	Otros equipos	Total
Costo					
31 de diciembre de 2019	563	5,549	-	-	6,112
Adiciones del año	1,535	-	1,197	523	3,255
31 de diciembre de 2020	2,098	5,549	1,197	523	9,367
Adiciones del año	1,400	-	3,741	3,371	8,512
31 de diciembre de 2021	3,498	5,549	4,938	3,894	17,879
Depreciación acumulada					
31 de diciembre de 2019	(748)	-	-	-	(748)
Depreciación anual	(456)	(1,082)	(80)	(44)	(1,662)
31 de diciembre de 2020	(1,204)	(1,082)	(80)	(44)	(2,410)
Depreciación anual	(800)	(1,082)	(593)	(349)	(2,824)
31 de diciembre de 2021	(2,004)	(2,164)	(673)	(393)	(5,234)
Valor en libros					
31 de diciembre de 2021	1,494	3,385	4,265	3,501	12,645
31 de diciembre de 2020	894	4,467	1,117	479	6,957

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/.1,707 e hidrolavadora de alta presión por B/.1,792.

11. 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.

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

El detalle de la cuenta por pagar a la Asamblea de Propietarios de la PH Bahía Playa Serena 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 del año 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, en contra, 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.

13. 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.

14. PLAYA STAR, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021 el estado de situación financiera incluye un pasivo de B/.43,200 a favor de Playa Star, S.A. Este importe corresponde a un depósito, recibido como pago en garantía, por una opción de compra del apartamento 14D que está ubicado físicamente en la Torre 200.

15. 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	72,000	72,000
Apartamento Tipo B	75,000	75,000
Apartamento Tipo C	21,600	21,600
Apartamento Tipo D	78,000	78,000
Apartamento Tipo E	75,000	75,000
Apartamento Tipo F	34,200	34,200
Total	355,800	355,800

Las cuotas de gastos comunes se han mantenido invariables o no modificadas desde el año 2014. Desde la apertura del conjunto residencial, en el año 2011, la inflación acumulada ha sido de un 24%, los sueldos mínimos se han ajustado al alza en un 77%, los costos de energía se han incrementado notablemente. Todo esto ha afectado y continuará afectando el desempeño financiero de la Torre 200.

16. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos corresponden a lo siguiente:

	2021	2020
Ganancia por acuerdo tripartito modificado	16,198	-
Intereses por mora	-	929
Multas	545	-
Tarjetas y tokens	1,020	502
Otros	1,842	481
Total	19,605	1,911

Bajo otros ingresos se ha incluido la ganancia en la renegociación del acuerdo tripartito, dicho importe se ha determinado de la siguiente manera:

Conceptos	Ganancia o (pérdida)	Explicaciones adicionales
Diferencia entre el valor aceptado por apartamento 5E y su valor de mercado según avalúo, a la fecha del registro	(21,000)	El apartamento 5E quedó registrado en B/.245,000 mientras que la deuda del promotor era de B/.266,000
Reconocimiento de la deuda a favor de la Torre 100	(40,000)	El acuerdo incluye la deuda acumulada por el promotor a favor de la Torre 100
Reconocimiento como un activo del puesto de estacionamiento tipo doble fondo números 135 y 136	26,100	El estacionamiento quedó registrado como un activo para la venta. El valor asignado es el mismo al logrado en la subasta realizada el 17 de enero de 2022
Ingreso por el reconocimiento como activo del depósito número 28	16,098	El depósito quedó registrado como un activo para la venta. El valor asignado es el mismo al logrado en la subasta realizada el 17 de enero de 2022
Cuentas por cobrar a Bahía T1 APTO 5E, S.A. reconocidas en el acuerdo de colaboración de fecha 15 de diciembre de 2021	35,000	Aporte de Bahía T1 APTO 5E, S.A. que será utilizado para mejorar las condiciones de las PH particularmente en reparación del deck frente al lobby de la Torre 200 y los declives de bordes de losa de la misma torre
Ganancia neta por la ejecución del acuerdo tripartito	16,198	

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.

17. 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
Multas y/o recargos	-	95
Bonificación	251	-
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	5,463	18,579	24,042
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
Apartados del año	1,469	4,996	6,464
Pagos del año	(1,546)	(1,517)	(3,063)
Provisión al 31 de diciembre de 2021	6,723	27,361	34,084

18. SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos comprenden los siguiente:

	2021	2020
Electricidad	37,339	30,477
Agua potable	7,498	7,566
Servicio de recolección de basura	5,065	3,305
Conexión a Internet y telefonía	1,838	1,009
Diésel	3,299	2,842
Gas doméstico	8,607	9,394
Total	63,645	54,593

19. MANTENIMIENTOS

Los mantenimientos incluyen los siguientes contratos:

	2021	2020
Elevadores	14,209	13,643
Planta de tratamiento	3,392	3,472
Planta eléctrica	5,193	3,214
Gimnasio	300	-
Alarma contra incendios y CCTV	4,200	2,247
Bombas contra incendios y de agua potable	1,318	1,523
Lago artificial	330	211
Parque infantil	509	-
Equipos de oficina	257	192
Equipos de jardinería	80	25
Extintores	473	519
Cuotas de gastos comunes - Apartamento 5E	3,000	3,000
Sistemas de rociadores contra incendios	3,596	-
Total	36,856	28,046

20. REPARACIONES

Las reparaciones comprenden lo siguiente:

	2021	2020
Concesiones	618	-
Piscinas	1,554	1,343
SPA	1,969	67
Edificio	26,601	1,987
Área social y común	10,640	4,445
Aires acondicionado	1,689	405
Cancha de tenis y multiusos	8,091	64
Parque y salón infantil	385	109
Área de la playa	230	378
Recuperación del área del lobby	16,436	3,970
Otras	125	61
Total	68,337	12,830

21. HONORARIOS

Los gastos por honorarios comprenden los siguiente:

	2021	2020
Servicios legales	3,260	3,243
Guardavida	3,000	1,650
Mensajería	77	723
Auditoría externa	4,815	-
Soporte técnico	633	-
Otros (principalmente personal contratado, en forma temporal, para cubrir vacaciones)	14,903	8,003
Total	26,688	13,619

22. PÉRDIDAS POR DETERIORO DEL VALOR DE MERCADO DE INMUEBLE RECIBIDO EN PAGO

Las pérdidas por deterioro del valor de mercado de inmueble recibido en pago son:

	2021	2020
Pérdida fluctuación del valor de mercado del apartamento 14D	9,000	32,500
Total	9,000	32,500

23. OTROS GASTOS

Los otros gastos comprenden los siguiente:

	2021	2020
Servicios de transporte	738	475
Cargos bancarios	109	369
Avalúos y certificaciones	516	1,428
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
Asambleas de Propietarios	2,509	714
Insumos de jardinería	1,302	460
Atenciones a empleados	1,261	621
Entretenimiento y otras actividades	216	27
Navidad	163	105
Total	11,706	8,352

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.

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.

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 – 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 gastos comunes, un deterioro del valor de los inmuebles 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.

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 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 200, 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 200 posee activos no monetarios y por tanto está expuesta al deterioro de las fluctuaciones de los valores de mercado en su estado de ingresos y gastos del año y excedentes acumulados. La pérdida del año terminado el 31 de diciembre de 2021, por deterioro del valor de mercado de la unidad inmobiliaria 14D, fue de B/.9,000. 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.

27. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad a la emisión de los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 los siguientes hechos de carácter financiero tuvieron lugar:

	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Precio de venta	Ganancia o (pérdida)
21 de enero de 2022. Venta del apartamento 14D en la Torre 200	216,000	216,000	-
18 de febrero de 2022. Promesa de venta del apartamento 5E en la Torre 100	245,000	234,000	(11,000)
17 de enero de 2022. Subasta pública del puesto de estacionamiento tipo doble fondo números 135 y 136	26,100	26,100	-
17 de enero de 2022. Subasta pública del depósito número 28	16,098	16,098	-
Total	503,198	492,198	(11,000)

Esos eventos financieros no afectan la situación financiera y los resultados presentados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Los mismos corresponden al ejercicio económico 2022.

28. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron preparados por la administración, aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 29 de abril 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

75 RAJA NUSA GOROGVA