COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)
TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	**COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.** **R.U.C. 1905171-1-723456**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**BONOS CORPORATIVOS**
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	**Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804**
NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:	**SMV No. 302-19 del 09 de AGOSTO de 2019**
DIRECCION DEL EMISOR:	**Calle 56 A Este, San Francisco, Edifico Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá**
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:	aaltamiranda@glp.com.pa; jdroux@glp.com.pa aaleman@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: _____

ALEJANDRO ALEMAN MIRANDA

Presentamos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1,999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(en balboas)	30-sep-19	31-dic-18
	No auditados	Auditados
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	875,235	1,023,180
Fondos en Fideicomiso	11,350	2,754,006
Cuentas por Cobrar	333,048	343,962
Inventario de Viviendas	11,359,307	13,486,554
Inventario de Lotes de terreno para la venta	138,222,845	160,265,574
Otros Activos	961,130	1,199,486
	151,762,915	**179,072,762**
Pasivos corrientes		
Sobregiro Bancario	192,224	17,455
Obligaciones bancarias	3,678,211	45,805,483
Cuentas por pagar	2,504,104	6,461,667
Otros gastos por pagar	110,363	114,767
	6,484,902	**52,399,372**
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	**23.40**	**3.42**

La compañía refleja una liquidez mayor al cierre de 2018, debido a la clasificación de las Obligaciones bancarias de corrientes a no corrientes, tomando en consideración las condiciones de financiamiento aprobadas.

Los inventario de viviendas y lotes registran una disminución producto de la ejecución de las ventas realizadas y su respectivo traspaso a sus clientes finales

B. Recursos de Capital

(en balboas)	30-sep-19	31-dic-18
	No auditados	Auditados
Pasivos	**172,541,584**	**173,418,258**
Capital	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	-33,632	-2,495,151
Superávit por reevaluó de lotes de terreno	93,292,340	102,900,223
Impuesto Complementario	-96,160	-92,328
Total del Recurso de Capital	**93,172,549**	**100,322,744**

El patrimonio de la Compañía al 30 de septiembre 2019 reflejaba un valor de US$93.1M, reflejando acciones pagadas por US$10K, Utilidades retenidas por -US$33.6K, Impuesto Complementario por US$96.1K y un superávit por reevaluó de terreno de US$93.3M. El reevaluó financiero esta relacionado al Avaluó realizado por la empresa Panamericana de Avalúos con código de referencia "PJTE66,656/2,018" de fecha 17 de febrero de 2018, el cual se ajusta en base a los lotes que son traspasados y los que se mantienen en inventario.

Al 30 de septiembre 2019, la razón de endeudamiento se mantiene en 64.9% vs 63.4% a cierre de 2018. El principal pasivo que mantiene la compañía corresponde a la emisión de bonos por US$64.5M, con vencimiento en marzo de 2023, un segundo crédito sindicado para el desarrollo de edificios en la isla 2, con saldo de US$12.9M y un saldo hipotecario de US$1.9M. Actualmente los préstamos generan intereses de entre 7.0 y 8.5 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	30-sep-19	30-sep-18
	No auditados	Auditados
Ingresos		
Venta de Viviendas	1,025,000	-
Venta de lotes de Terreno	-	-
Otros Ingresos	30,189	2,745
	1,055,189	**2,745**
Gastos		
Gastos Generales y administrativos	-1,177,238	0
Gastos Financieros	-1,441,086	0
	-2,618,323	**0**
Utilidad neta antes de impuestos	**-1,563,135**	**2,745**
Impuesto Sobre la Renta	0	0
(Pérdida) Ganancia neta	**-1,563,135**	**2,745**

Al 30 de septiembre 2019 los ingresos hacen un total de US$1.1M, producto del traspaso de una residencia del edificio Garden (US$1.025M). Los gastos asociados para el mismo período suman un total de US$2.6M, de los cuales US$1.4M corresponden a gastos financieros; US$903K al costo de construcción de la vivienda y US$273.5K a gastos generales

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo las mismas condiciones de financiamiento aprobadas, y continuar sus procesos de venta, desarrollo y liquidación de propiedades. A la fecha mantiene proyectos inmobiliarios en mas de 10 proyectos con ventas solidas y avances de construcción considerables.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que Reporta sep-19
Ventas o Ingresos Totales	1,055,189
Margen Operativo	-3.19%
Gastos Generales y Administrativos	1,177,238
Utilidad o Pérdida Neta	(33,632)
Acciones Emitidas y en Circulación	10000
Utilidad o Pérdida por Acción	(3)
Depreciación y Amortización	0
Utilidades o Pérdidas no Recurrentes	N/A
Balance General	**Trimestre que Reporta sep-19**
Activo Circulante	151,762,915
Activos Totales	265,714,133
Pasivo Circulante	6,484,902
Deuda a Largo Plazo	166,056,681
Acciones Preferidas	
Capital Pagado	10,000
Utilidades Retenidas	(33,632)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	93,292,340
Impuesto Complementario	(96,160)
Total Patrimonio	93,172,549
Razones Financieras:	
Dividendo / Acción	0.00
Deuda Total / Patrimonio	1.9
Capital de Trabajo	145,278,013
Razón Corriente	23.40
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(0.02)

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2019 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto certificación del fiduciario PRIVAL TRUST, S.A. al 30 septiembre de 2019 como Anexo No

V PARTE

DIVULGACION

1 Divulgación

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al publico en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com).

2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 1 Diciembre de 2019.

Sr. Alejandro Alemán Miranda
Presidente y Representante Legal

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.,** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2019 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2019, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoria. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.,** al 30 de septiembre del 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de noviembre 2019

Lic. Gumercindo Agraje
C.P.A. # 8820

Compañía Insular Americana, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
30 de septiembre de 2019

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2019

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados y otros Resultados integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-28

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 30 de Septiembre de 2019

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/. 875,235	B/. 1,023,180
Fondo de fideicomiso	6,9	11,350	2,754,006
Cuentas por cobrar	7	333,048	343,962
Inventario de viviendas	8	11,359,307	13,486,554
Inventario de lotes de terreno para la venta	9,6,24	138,222,845	160,265,574
Anticipo a contratistas	10	4,042	4,042
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11	957,088	1,195,444
Total de activos corrientes		151,762,915	179,072,762
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	12	2,593,962	2,648,464
Mobiliario y equipos, neto	13	33,466	51,330
Construcción en proceso	14	24,121,125	5,951,907
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9,6,24	75,623,586	75,623,586
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15	10,571,040	9,205,893
Otras cuentas por cobrar	7	1,008,039	1,187,060
Total de activos no corrientes		113,951,218	94,668,240
Total de activos		B/. 265,714,133	B/. 273,741,002
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	16	B/. 192,224	B/. 17,455
Obligaciones bancarias	17	3,678,211	45,805,483
Cuentas por pagar	18	729,101	3,813,916
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	19	1,775,003	2,647,751
Gastos e impuestos acumulados por pagar	20	39,981	44,385
Ingresos diferidos		70,382	70,382
Total de pasivos corrientes		6,484,902	52,399,372
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	17	75,597,461	29,237,170
Cuentas por pagar	18	14,110,310	14,134,060
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15	1,043,506	6,075,706
Cuentas por pagar accionistas	21	10,000,000	10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	22	65,275,000	61,487,330
Depósitos recibidos en garantía		22,462	72,462
Prima de antigüedad e indemnización		7,943	12,158
Total de pasivos no corrientes		166,056,681	121,018,886
Total de pasivos		172,541,584	173,418,258
Contingencias		-	-
Patrimonio			
Capital en acciones	23,6	10,000	10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas		(33,632)	(2,495,151)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	24	93,292,340	102,900,223
Impuesto complementario		(96,160)	(92,328)
Total de patrimonio		93,172,549	100,322,744
Total de pasivos y patrimonio		B/. 265,714,133	B/. 273,741,002

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales
Al 30 de Septiembre de 2019

	Trimestre			Acumulado	
	2019 Septiembre No auditado	**2018 Septiembre** Auditado	**Notas**	**2019 Septiembre** No auditado	**2018 Septiembre** Auditado
Ingresos					
Ventas de viviendas	B/. 1,025,000	B/. -		B/. 2,225,000	
Ventas de lotes de terreno				19,401,408	
Ventas totales	1,025,000	-		21,626,408	-
Costos					
Costos de viviendas	(903,724)			(2,401,950)	
Costos de lotes de terreno				(12,434,847)	
Otros costos					
Costos totales	(903,724)	-		(14,836,797)	-
Ganancia - Pérdida bruta en ventas	121,276	-		6,789,611	-
Gastos generales y administrativos					
Reparación y mantenimiento	B/. (133,723)			B/. (804,343)	
Impuestos generales	(15)			(3,772)	
Depreciación de propiedades de inversión	(16,956)		12	(58,173)	
Depreciación y amortización	(7,147)		13	(26,624)	
Total de gastos generales y administrativos	(157,841)	-		(892,911)	-
Ganancia - Pérdida en operaciones	(36,565)	-		5,896,701	-
Otros ingresos (gastos)					
Ingresos por intereses	859	2,745		5,492	3,327
Otros ingresos	29,329			323,595	8,500
Gastos administrativos	(90,048)			(240,578)	
Gastos Financieros	(1,441,086)			(3,080,037)	
Total de otros ingresos	(1,500,945)	2,745		(2,991,528)	11,827
Ganancia - Pérdida antes del impuesto sobre la renta	(1,537,510)	2,745		2,905,173	11,827
Impuesto sobre la renta neta gravable					
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	(25,625)			(443,653)	
Ganancia - Pérdida neta	B/. (1,563,135)	B/. 2,745		B/. 2,461,519	B/. 11,827
Otros resultados integrales					
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:					
Superávit por revaluación de lotes de terreno			24	B/. -	
Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno			24	(9,617,987)	
Total de otras resultados integrales				(9,617,987)	-
Total de utilidades (pérdidas) integrales				B/. (7,156,468)	B/. 11,827

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 30 de Septiembre de 2019

	Nota	Capital en acciones	Déficit Acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	24	B/. 10,000	B/. 542,046	B/. -	B/. (8,500)	B/. 543,546
Pérdida neta		-	(3,079,642)	-	-	(3,079,642)
Superávit por revaluación de lotes				102,900,223		102,900,223
Impuesto complementario		-	-	-	(60,632)	(60,632)
Reclasificación		-	-	-	-	-
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión		-	42,445	-		42,445
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	(23,196)	(23,196)
		-	42,445	-	(23,196)	19,249
Saldo al 31 de diciembre de 2018	23	10,000	(2,495,151)	102,900,223	(92,328)	100,322,744
Ganancia - Pérdida neta		-	2,461,519	-	-	2,461,519
Amortización reavaluo financiero		-	-	(9,607,883)	-	(9,607,883)
Impuesto complementario		-	-	-	(3,832)	(3,832)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
Total de efectos de fusión		-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	23	B/. 10,000	B/. (33,632)	B/. 93,292,340	B/. (96,160)	B/. 93,172,549

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

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Al 30 de Septiembre de 2019

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Ganancia - Pérdida neta		B/. 2,461,519	B/. (3,079,642)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedades de inversión	12	58,173	54,263
Depreciación y amortización de mobiliario y equipos	13	26,624	44,400
Ganancia en venta de activo fijo		-	(85,000)
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		2,546,315	(3,065,979)
Fondo de fideicomiso		2,742,656	(2,754,006)
Cuentas por cobrar		10,914	(334,167)
Inventario de viviendas		2,127,247	(13,486,554)
Inventario de lotes de terreno para la venta		12,434,846	(90,336,294)
Anticipo a contratistas		-	9,496
Gastos e impuestos pagados por anticipado		238,356	(932,113)
Otras cuentas por cobrar		179,021	(1,187,060)
Cuentas por pagar		(3,108,565)	2,862,769
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(872,748)	(418,270)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(4,404)	26,159
Igresos diferidos		-	(52,332)
Depósitos por abonos de clientes		3,787,670	10,382,815
Depósitos recibidos en garantía		(50,000)	72,462
Prima de antigüedad e indemnización		(4,215)	7,295
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación		20,027,093	(99,205,779)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	12	(11,190)	(833,991)
Efectos de fusión en propiedades de inversión			(1,868,736)
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	(1,240)	(2,401)
Efectos de fusión en el mobiliario y equipos		-	(51,172)
Reclasificaciones en mobiliario y equipos	13	-	1,971
Venta de activo fijo		-	85,000
Construcción en proceso		(18,169,218)	136,125,213
Inventario de lotes de terreno para proyectos		-	(42,652,643)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión		(18,181,648)	90,803,241
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario		174,769	(828,624)
Obligaciones bancarias		4,233,019	5,835,417
Arrendamiento financiero		-	(5,667)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(1,365,147)	(2,645,250)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(5,032,200)	6,075,706
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas		-	42,445
Impuesto complementario		(3,832)	(83,828)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento		(1,993,390)	8,390,199
Disminución en el efectivo		(147,945)	(12,339)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,023,180	1,035,519
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	B/. 875,235	B/. 1,023,180

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

(1) Información corporativa

Compañía Insular Americana, S.A. (la Empresa), fue constituida en la República de Panamá el 7 de enero de 2011, según Escritura Pública No.457 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, Sistema Mercantil bajo el Documento No.1905171 y Ficha No.723456. Mediante Escritura Pública No.18351 de 19 de diciembre de 2013 se celebró la fusión por absorción en la cual Compañía Insular Americana, S.A., absorbió a Ocean Reef Islands, Inc.

El 12 de noviembre de 2018 se celebra el Convenio de Fusión por Absorción, mediante el cual la sociedad Compañía Insular Americana, S.A. (sociedad sobreviviente) absorbe a las sociedades Ocean Reef Residences, Inc. y Ocean Reef Residences 2, Inc. (sociedades absorbidas). Este Convenio de Fusión por Absorción fue protocolizado mediante Escritura Pública N°13737 de 19 de noviembre de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual quedó debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público a fecha 10 de diciembre de 2018 (fecha efectiva de la Absorción).

La Empresa se dedica principalmente a la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 30 de septiembre de 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 30 de septiembre de 2019, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2019, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el período terminado el 30 de septiembre de 2019, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados y otros resultados integrales.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIIF, la información presentada en los estados financieros referida al período 2018, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2019.

(d) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 16 Arrendamientos. Esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas bancarias utilizadas por la Empresa como función de tesorería y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición. El sobregiro bancario se muestra en el pasivo corriente.

(b) Fondo de fideicomiso

El fondo de fideicomiso corresponde a los fondos disponibles y de reserva establecidos según contrato de Fideicomiso de garantía y fuente de pago, constituido como garantía de pago de obligaciones bancarias contraídas.

(c) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comprenden contratos de promesa de compraventa donde el cliente debe realizar abonos o pagos de un 20% a 30% del precio de venta.

Cuentas por cobrar comerciales, neta

Las cuentas por cobrar comerciales son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(d) Inventario de viviendas e inventario de lotes de terreno

El inventario de vivienda y lotes de terreno, están valuados al costo de adquisición o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(e) Anticipos a contratistas

Suma de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que se debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

(f) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión neta son obtenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

El método utilizado requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial a costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulado).

La vida útil de las propiedades de inversión es como sigue:

	Vida útil estimada
Local	30 años

(g) Mobiliario y equipos, neto

El mobiliario y equipo, neto adquiridos para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil del bien:

	Vida útil estimada
Equipo	5 años
Mobiliario y enseres	3 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(h) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina

(h) Construcción en proceso (continuación)

cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(i) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normales, no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo.

La empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los saldos y transacciones entre partes relacionadas.

(j) Sobregiros y obligaciones bancarias

Todos los sobregiros y obligaciones bancarias son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

(k) Arrendamientos Financieros

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Empresa evalúa si el cumplimiento del acuerdo

depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

(l) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(m) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se haya terminado y la misma se reciba con conformidad.

(n) Depósitos por abonos de clientes

Los depósitos por abonos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

(o) Prima de antigüedad e indemnización

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; adicionalmente la Empresa está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

La Empresa ha establecido la provisión para la prima de antigüedad del trabajador, en base al 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes y el 0.327% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones laborales vigentes.

(p) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos.

Los ingresos por ventas de lotes y viviendas son reconocidos cuando:

- Los Lotes o viviendas que están en proceso de escritura están amparados con sus respectivos contratos de Promesa de Compra venta y documentado su cobro con las cartas de promesa de pago irrevocables.
- Los Lotes y viviendas hayan sido entregados físicamente a los compradores.
- El ingreso reconocido tiene como contrapartida una cuenta por cobrar que corresponde a una cuenta de activo en proceso de recuperación, dentro de un término no mayor a 120 días.

El ingreso por interés es reconocido en el momento en que el interés se acumula, tomando en consideración la tasa efectiva del activo a menos que su cobrabilidad este en duda.

(q) Reconocimiento De Los Ingresos De Contratos

Reconocimiento (Aplicación Niif15)

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

a) Hayan sido aprobado por las partes.
b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
d) Los contratos tienen fundamento comercial.
e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición (Aplicación NIIF15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

(p) Reconocimiento de costos

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales utilizando el método devengado.

(q) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(r) Impuesto sobre la renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta se compone de una porción corriente y una diferida. El impuesto corriente y el impuesto diferido se reconocen en resultados con excepción de los casos en los que se relacionan con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio o en otras utilidades integrales.

(s) Instrumentos financieros

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

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre, el efectivo y equivalente de efectivo está constituido de la siguiente manera:

	2019	2018
Efectivo:		
Caja	B/. 424,600	B/. 49,500
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	80,710	637,071
Global Bank Corporation	30,952	58,513
Banistmo, S.A.	11,670	36,457
Banco General, S.A.		16,009
Capital Bank, Inc.	27,767	15,393
Subtotal	575,699	763,443
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	299,536	210,237
Total,	B/. 875,235	B/. 1,023,180

(6) Fondo de fideicomiso

Al 30 de septiembre, el fondo de fideicomiso se presenta a continuación:

	2019	2018
Prival Trust, S.A. (a)	B/. 9,350	B/.2,753,006
Fondo de depósito de cuenta fiduciario	2,000	1000
Total,	B/. 11,350	B/.2,754,006

(a) Al 30 de septiembre de 2019 el fondo de fideicomiso con Prival Trust, S.A., corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos de las cuentas por cobrar de los clientes finales, a los cuales se les traspasa su lote. Estos montos son posteriormente aplicados al saldo de las obligaciones bancarias.

Para garantizar el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 7 de octubre de 2014, mediante Escritura No. 11738 de 9 de mayo de 2018, se suscribe primera hipoteca y anticrisis hasta la suma de B/. 69,206,963 sobre la finca folio real 30260947 código de ubicación 8708 de la sección de propiedad, de la provincia de Panamá. Ver nota 9.

(7) Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

		2019	2018
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	B/.	1,008,039	1,187,060
De Soto Interiores, Inc.		163,412	205,229
Kingspear Development		129,895	129,895
Alberto Douer		39,741	7,968
Samuel Azout			871
Total		**1,341,087**	**1,531,023**
Porción corriente		333,048	343,963
Porción no corriente	B/.	1,008,039	1,187,060

(a) La cuenta por cobrar a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,008,039 corresponde a tres Contratos de Reembolso por Construcción de la línea de infraestructuras eléctricas del Proyecto Ocean Reef Islands, mediante el cual la Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. acuerda reembolsar a El Promotor (Compañía Insular Americana, S.A.) los costos totales por la construcción de la red de distribución de electricidad, incurridos por El Promotor quien es el que aporta los materiales y la mano de obra necesarios para las obras de infraestructura eléctrica. Estos reembolsos se harán mediante siete (7) pagos anuales con montos aproximados de B/.167,094, el último acuerdo se firmó el 1 de agosto de 2018.

(8) Inventario de viviendas

Al 30 de septiembre, el inventario de viviendas se detalla a continuación:

	2019	2018
P.H. GA-6971	B/. 4,517,536	B/. 6,665,063
P.H. GA-65	3,794,969	3,794,969
P.H. WF-2122	3,046,802	3,026,522
Total	B/. 11,359,307	B/. 13,486,554

(9) Inventario de lotes de terreno

Al 30 de septiembre, el inventario de lotes de terreno se detalla a continuación:

	2019	2018
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 132,928,937	B/. -
Aumento en el año		148,252,818
Incremento por revaluación	102,900,223	114,762,432
Subtotal	235,829,160	263,015,250
Costo de lotes vendidos	(12,424,742)	(15,323,881)
Costo de revalúo de lotes vendidos	(9,617,987)	(11,862,209)
Subtotal	(22,042,729)	(27,186,090)
Saldo de lotes al final del año	213,786,431	235,829,160
Más: terreno de estacionamientos	60,000	60,000
Total, de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	213,846,431	235,889,160
Inventario de lotes de terreno para la venta	(138,222,845)	(160,265,574)
Total, de lotes de terreno para proyectos	B/. 75,623,586	B/.75,623,586

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo N°PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A. Ver nota 6.

(10) Anticipo a contratistas

Al 30 de septiembre, las cuentas de anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	2019	2018
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	B/. 4,042	B/. 4,042

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 30 de septiembre, los gastos e impuestos pagados por anticipados se presentan a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	B/. 419,540	B/. 625,718
Impuesto de transferencia de bien inmueble	286,533	307,718
Impuesto sobre la renta estimado	231,585	231,585
Tarifa de registro de programa ante la Superintendencia De mercados de Valores.		28,000
Vacaciones pagadas por adelantado		1,829
ITBMS a favor	18,494	
Otros impuestos		112
Otros gastos	936	489
Total,	B/. 957,088	B/.1,195,444

(12) Propiedades de inversión, neta

Al 30 de septiembre, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	B/. 2,750,400	B/. -
Aumento por efectos de fusión		1,916,409
Adiciones	10,512	833,991
Costo al final del año	2,760,912	2,750,400
Depreciación acumulada al inicio del año	(101,936)	-
Aumento por efectos de fusión		(47,673)
Depreciación del período	(65,014)	(54,263)
Depreciación acumulada al final del año	(166,950)	(101,936)
Propiedades de inversión, neta	B/. 2,593,962	B/.2,648,464

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

(13) Mobiliario y equipos, neto

Al 30 de septiembre, el mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Otros equipos	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2018	B/. 56,185		B/. 581,087	B/. 43,819	B/. 36,933	B/. 718,024
Aumento por efectos de fusión	B/. 63,026	B/. 72,479			B/. 1,899	B/. 137,404
Adquisiciones	2,401	-		-	-	2,401
Disminuciones	-	-	(172,500)	-	-	(172,500)
Al 31 de diciembre de 2018	121,612	72,479	408,587	43,819	38,832	685,329
Adquisiciones	2,395		-	-	-	2,395
Al 30 de septiembre de 2019	124,007	72,479	408,587	43,819	38,832	687,724
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2018	(47,536)	-	(557,534)	(33,157)	(35,669)	(673,896)
Aumento por efectos de fusión	(60,848)	(24,165)			(1,219)	(86,232)
Depreciación y amortización	(5,473)	(24,168)	(8,964)	(5,514)	(281)	(44,400)
Disminuciones			172,500			172,500
Reclasificaciones	(1,335)	-			(636)	(1,971)
Al 31 de diciembre de 2018	(115,192)	(48,333)	(393,998)	(38,671)	(37,805)	(633,999)
Depreciación y amortización	(1,793)	(12,571)	(3,991)	(1,904)		(20,259)
Al 30 de septiembre de 2019	(116,985)	(60,904)	(397,989)	(40,575)	(37,805)	(654,258)
Valor razonable:						
Al 30 de septiembre de 2019	B/. 7,022	B/. 11,575	B/. 10,598	B/. 3,244	B/. 1,027	B/. 33,466
Al 31 de diciembre de 2018	B/. 6,420	B/. 24,146	B/. 14,589	B/. 5,148	B/. 1,027	B/. 51,330

(14) Construcción en proceso

Al 30 de septiembre, la construcción en proceso se desglosa a continuación:

	2019					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 3,642,684	B/. -	B/. 9,675,145	B/. -	B/. -	B/. 13,317,829
Costos administrativos transferidos		-	-			-
Acabados	324,856		2,064,427	-	-	2,389,283
Obra gris - GVA - lote 6	1,001,337	-	1,098,348	-	-	2,099,685
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	252,540	-	1,040,741	-	-	1,293,281
Obra gris -GVA- Mallol - lote 8			421,154			421,154
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	440,331	-	1,292,880	-	-	1,733,211
Obra gris - GVA - lote 5			768,247			768,247
Obra gris - Beach Club			255,262			255,262
Obra gris - WF-21			1,009,908			1,009,908
Obra gris - Villas 56-57			543,107			543,107
Apartamento modelo	290,159		-	-	-	290,159
Subtotal	5,951,907	-	18,169,218	-	-	24,121,125
Total	B/. 5,951,907	B/. -	B/. 18,169,218	B/. -	B/. -	B/. 24,121,125

	2018					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. -	B/. 1,436,089	B/. 2,217,527	B/. (10,932)	B/. -	B/. 3,642,684
Costos administrativos transferidos	43,024,883	-	12,501,588	(1,434,951)	(54,091,520)	-
Acabados	-	62,943	261,913	-	-	324,856
Obra gris - GVA - lote 6	-	-	1,001,337	-	-	1,001,337
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	-	-	252,540	-	-	252,540
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	-	-	440,331	-	-	440,331
Apartamento modelo	-	127,979	162,180	-	-	290,159
Relleno de isla	62,761,261	-	-	(1,275,000)	(61,486,261)	-
Producción de roca	22,448,692	-	321,934	(109,703)	(22,660,923)	-
Puente de conexión	7,288,302	-	-	(199,306)	(7,088,996)	-
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-	-	(3,139,695)	-	-
Marina	880,502	-	-	(849,362)	(31,140)	-
Amenidades	535,060	-	279,639	131,347	(946,046)	-
Infraestructura civil y eléctrica	1,976,350	-	8,497	-	(1,984,847)	-
Paisajismo	22,375	-	118,364	(117,654)	(23,085)	-
Subtotal	142,077,120	1,627,011	17,565,850	(7,005,256)	(148,312,818)	5,951,907
Costos de construcción en proceso - proyecto de viviendas - Ocean Reef Residences						
Costos administrativos	-	4,110,994	2,012,373	-	(6,123,367)	-
Terreno	-	3,579,935	-	-	(3,579,935)	-
Apartamento modelo	-	576,912	2,326,220	-	(2,903,132)	-
Apartamento WF-2122	-	2,451,167	-	-	(2,451,167)	-
Subtotal	-	10,719,008	4,338,593	-	(15,057,601)	-
Total	B/. 142,077,120	B/. 12,346,019	B/. 21,904,443	B/. (7,005,256)	B/. (163,370,419)	B/. 5,951,907

(15) Saldos entre partes relacionadas

Al 30 de septiembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2019	2018
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 9,711,920	B/.8,397,253
Corporación Los Pueblos	184,657	
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	228,230	205,060
Ocean Reef Convenience Store, S.A.		102,993
P.H. WF-4950	64,877	98,698
RE Investment Corp.	70,088	70,088
Francisco Alemán		20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
Barzana Corporation	1,246	946
Total,	B/. 10,571,040	B/.9,205,893
En pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.		B/.5,031,343
Fundación Alevir	706,250	750,000
GLP Holdings One, Inc.	250,000	250,000
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,567	38,567
P.H. WF-2122	-	4,108
Playa Escondida Beach Front, S.A.	48,688	1,688
Total,	B/. 1,043,506	B/.6,075,706

Las cuentas por cobrar y pagar entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses.

(16) Sobregiro bancario

Al 30 de septiembre, el sobregiro bancario se detalla a continuación:

	2019	2018
Capital Bank, Inc.	B/. -	B/. 17,455
Prival Bank, S.A.	192,224	-
Total	B/. 192,224	B/. 17,455

El saldo de sobregiro bancario, representa un sobregiro ocasional en libros.

(17) Obligaciones bancarias

Al 30 de septiembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

		2019		2018
Prival Bank, S.A.				
Préstamo Sindicado por la suma de B/.80,000,000 para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, estructurado de la siguiente manera: Facilidad 1: Prival Bank, S.A. (Agente Estructurador), B/.30,000,000; Facilidad 2: Prival Bank, S.A., B/.25,000,000; Facilidad 3: Prival Bank, S.A., Capital Bank, Inc., Global Bank, Corp., Multibank, Inc., B/.25,000,000. Intereses trimestrales por trimestre vencido, con tasas de interés entre el 7.5% y 8.5% anual; se realizarán pagos recurrentes a capital a medida que se vayan ejecutando las ventas de los Lotes y cobrando el sesenta por ciento (60%) pendiente del importe y el saldo final al vencimiento antes descrito; Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Prival Trust, S.A según Escritura Pública No. 11,738 del 9 de agosto 2018.				
Facilidades 1 y 2: se pagará el Saldo Insoluto más los intereses más FECI en octubre 2019.			B/.	42,164,291
Facilidad 3: Facilidad para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda isla del Proyecto Ocean Reef Island Residences, con un plazo de cinco (5) años, con vencimiento el 30 de marzo de 2023, mediante dos (2) tramos de financiamiento con tasa de interés del 8.5% anual fijo más FECI (en los financiamientos que aplique).				20,051,390
Los préstamos que siguen a continuación, son préstamos resultantes de los efectos de fusión con las empresas absorbidas por Compañía Insular Americana, S.A.:				
Prival Bank, S.A.				
Línea de crédito interina sindicada para construcción, por un monto de B/.16,000,000 de estructuración de financiamiento, con un plazo de 36 meses a partir de la fecha del primer desembolso (en el año 2018), con una tasa de interés de 6.75% más FECI.		12,863,991		9,185,780
Totales pasan ...	B/.	12,863,991	B/.	71,401,461

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

	2019	2018
...Totales vienen	B/. 12,863,991	B/. 71,401,461
Tramo A		
La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56% del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.		B/. 784,977
Tramo B		
La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56%, y la de Capital Bank, S.A. corresponde al 44.44%, del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.		B/. 956,215
Prival Bank		
Préstamo Comercial por la suma de US$80,000,000.00 para el desarrollo de la Isla II (La Pinta), segunda Isla del Proyecto Ocean Reef Residences, con Prival Bank, S.A., con una tasa de 8.5% anual + FECI y pago de intereses trimestrales, se realizaran pagos a capital a medida que se vayan ejecutando las ventas de los lotes en garantía, de los cuales se cedió el 60% del valor de Compra Venta. El vencimiento de la facilidad es el 30 de marzo de 2023	B/. 64,511,681	
Global Bank Corporation		
Contrato de préstamo hipotecario garantizado por las fincas 30204267-8708 y 30204268-8708 (residencias No. 10 y No.12) El banco ha acordado otorgarle a el Deudor mediante desembolso partiales, un préstamo hasta la suma de B/.1,900,000. El deudor hace constar que la suma otorgada en préstamo será usada, exclusivamente en la cancelaciones de obligaciones con Prival Trust, S.A. y el restante en capital de trabajo.	1,900,000	1,900,000
Total	B/. 79,275,672	B/. 75,042,653
Porción corriente	(3,678,211)	(45,805,483)
Porción no corriente	B/. 75,597,461	B/. 29,237,170

(18) Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2019	2018
Pimkie Management Ltd. (Isla No.1)	B/. 7,660,857	B/.7,660,857
Pimkie Management Ltd. (Isla No.2)	1,066,344	1,066,344
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.1)	3,212,523	3,236,272
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	2,170,587
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	729,101	3,813,916
Total	14,839,411	17,947,976
Porción corriente	(729,101)	(3,813,916)
Porción no corriente	B/.14,110,310	B/.14,134.060

(18) Cuentas por pagar (Continuación)

La porción corriente comprende principalmente, las cuentas por pagar proveedores, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados.

Pimkie Management, Ltd.
La Empresa celebró un contrato con Pimkie Management, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de British Virgin Island Act, inscrita el 14 de agosto de 2008, (No.1499247), de "Presentación de Servicios de Administración y Gestión de Ventas y Mercadeo de Lotes y Edificios construidos" celebrado entre las partes el día 1 de septiembre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Compañía el pago en concepto de honorarios por servicios de administración y gestión de ventas y mercadeo del proyecto el 6% del valor de cada bien vendido (lote o edificación). Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de Tres Millones Quinientos Mil Dólares (B/.3,500,000). Mediante la cláusula Séptima (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior al igual que el de la deuda subordinada #1 y #2. No obstante la obligación de saldar este diferimiento de facturación tendrá relación sobre cualquier obligación de pagar suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier forma relacionadas a la Empresa, ya sea en concepto de dividendos o por cualquier otra causa. Mediante la Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000).

Primary Financial Group, Ltd.

La Empresa celebró un contrato con Primary Financial Group, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de Belice, inscrita el 21 de octubre de 2008, (IBC O.78894), de Prestación de Servicios de Administración del Proyecto "Estudio, Diseños Definitivos y Construcción de las Islas 1 y 2 de Punta Pacífica" celebrado entre las partes el día 25 de octubre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Empresa el pago en concepto de honorarios por los servicios de administración en 5% del costo total de construcción de las Islas, más Puentes e Infraestructuras que se ejecutare. Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000). Mediante la cláusula Octava (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior, al igual que la deuda subordinada #1 y #2. No obstante, la obligación de pagar la suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier otra causa.

(18) Cuentas por pagar (Continuación)

Mediante Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de ciento setenta y cinco mil dólares (B/.175,000).

(19) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	2019	2018
Boskalis Panamá, S.A.		1,550,758
H Ortega, SA	667,434	175,509
Ingeniería Hos, SA Camino de Acceso	438,256	589,289
Ingenieria Lambda, SA	177,968	38,166
Ingenieria y Desarrollos Eléctricos, SA	118,238	118,238
Diaz y Guardia, SA	100,841	
Ventanas Solares	92,306	92,306
Instalaciones y Servicios Macopa, SA ORR2	67,611	
Solintex, SA	20,666	20,666
Multiservicios ERAP	16,894	16,894
Safeman, SA	13,553	
Melquiades Cedeño	12,883	12,883
Gestiona Iberoamerica, SA	11,239	11,239
Design Lab, SA	9,256	
Reynaldo Barria	6,680	6,680
Empresas Francar, SA	4,528	

Justino Cedeño	3,507	2,901
Raul Gonzalez Rojas	2,717	
Corporacion Zipagauta, SA	2,215	
Cyberfactoring, SA	2,090	
Drywall Systems	1,772	
Instalaciones y Remodelaciones Vigil, SA	1,178	
Iguana Place, S.A.		4,890
Otros menos de (B/. 1,000)	2,165	7,332
Total,	1,775,003	2,647,751

(20) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 30 de septiembre, los gatos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	2019	2018
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 33,243	B/. 36,554
Cuotas patronales y retenciones laborales	5,704	4,683
Tesoro Nacional, ITBMS	-	2,002
Impuesto complementario	1,034	1,146
Total,	B/. 39,981	B/. 44,385

(21) Cuentas por pagar accionistas

Al 30 de septiembre, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

	2019	2018
Accionistas	B/. 10,000,000	B/.10,000,000

Estas cuentas no tienen plan de pagos, fecha de vencimientos ni devengan intereses.

(22) Depósitos por abonos de clientes

Al 30 de septiembre, los depósitos por abonos de clientes por B/.65,275,000 (2018: B/.61,487,330), corresponden a adelantado de clientes, para la adquisición de unidad de viviendas o lotes en los distintos proyectos en construcción, que serán rebajados cuando se haga la entrega de los mismos.

(23) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor	
				Total de Capital	
	Autorizadas	Emitidas y en Circulación	Valor Nominal	2019	2018
Acciones comunes *	18,000	18,000	SVN	B/. 10,000	B/. 10,000

*Garantizan contratos de fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A. Ver nota 6.

(24) Superávit por revaluación de lotes de terreno

El grupo de sesenta y cinco (65) lotes de terrenos situados en la Isla N°2 (La Pinta), del Proyecto Ocean Reef Island Residences, ubicado en la Bahía de Panamá, frente al sector de Punta Pacífica, fueron valorizados por la firma valuadora Panamericana de Avalúos, S.A., según avalúo financiero N°PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

Al 30 de septiembre, el superávit por revaluación de lotes de terreno se detalla a continuación:

	2019	2018
Saldo inicial	B/.102,900,223	B/. 114,762,432
Aumento del superávit, por avalúo		
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	(9,607,883)	(11,862,209)
Saldo final	B/. 93,292,340	B/.102,900,223

A continuación, presentamos el cálculo del aumento del valor de los lotes de terreno por el avalúo realizado en el año:

	2018
Valor total de lotes de terreno, según avalúo	B/.263,015,250
Menos: Valor registrado en libros	(148,252,818)
Aumento sobre el valor registrado en libros	114,762,432
Menos: saldo inicial del superávit por revaluación	
Aumento del superávit, por avalúo	B/.114,762,432

(26) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta

de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

A partir del año 2005, de acuerdo al artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva del impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita la Empresa calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos

Dentro del Decreto Ejecutivo No.143 de 27 de octubre de 2005 se trata sobre la compra y venta

"habitual" de terrenos o lotes, viviendas y locales comerciales nuevos o no, para lo cual, se tomará como referencia, que el contribuyente haya vendido más de diez (10) bienes inmuebles, ya sea en el año precedente o durante el año declarado.

Mediante la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, se establece que, a partir del 1 de enero de 2012, se calculará aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que sólo aplican "para la primera venta" de viviendas y locales comerciales "nuevos".

(27) Contingencias

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 21 de mayo de 2019, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la empresa Compañía Insular Americana, S.A.

(28) Bonos por pagar

En el mes de agosto de 2019, superintendencia Mercado de Valores en aprobó como prospectos informativos la emisión de bonos corporativos, los mismos fueron aprobados mediante resolución SMV No. 302-19 del 9 de agosto de 2019.

Series

Serie Garantizadas	Hasta 90,000,000

La Fecha de oferta inicial del programa rotativo de Bonos Corporativos es el 14 de agosto de 2019.

Los Intereses de los Bonos serán pagados por el emisor de forma trimestral, los días, 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre hasta la fecha de vencimiento cada Serie o hasta Redención Anticipada.

Los Bonos de las Series del Tramo 1 y Tramo 2 serán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía con el cual contendrá los siguientes activos:

Para cumplir con las Condiciones de coberturas de las series del Tramo1 se constituirán a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía las siguientes Garantías Tramo 1:

i. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo I;
ii. Cesión Tramo 1;
iii. Cuenta Fiduciaria Tramo 1;

iv. Cuales quiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorpore al Fideicomiso como parte de las garantías Tramo I; y,
v. Cuales quiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo I (netos de los gastos y cosas de ejecución).

Para cumplir con las condiciones de cobertura de las series del Tramo 2 se constituirán a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía las siguientes Garantías Tramo 2:

vi. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los bienes inmuebles tramo 2 y/o Unidades Inmobiliario Tramo 2
vii. Cesión Tramo 2;
viii. Cuenta Fiduciaria Tramo 2;
ix. Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2;
x. Cualquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 2; y
xi. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las garantías tramo 2 (Netos de los gastos y costas de ejecución).

(29) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Sociedad adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo, la Empresa evalúa y aprueba previamente cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición crediticia de los deudores. El sistema envía una alarma al momento de

facturar si el cliente está en mora de acuerdo al vencimiento de las facturas.

(b) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Para mitigar el riesgo operacional, la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones, monetaria y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

FIDEICOMISO No. 52

COMPAÑIA INSULAR AMERICANA, S.A.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de septiembre de 2019)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 9 de agosto de 2019 con Compañía Insular Americana S.A., como Fideicomitente Emisor, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Tramo 1 y 2, el pago en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, que les adeude o les pueda adeudar, el Fideicomitente Emisor según los términos y condiciones de los Bonos del Tramo 1 y 2 del Programa Rotativo de Bonos Corporativas, autorizado por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.302-19 de 9 de agosto de 2019 hasta por la suma de US$90,000,000.00, certifica que:

Para garantizar los Bonos de las Series Tramo 1 y Tramo 2 de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, de hasta por la suma de US$90,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Compañía Insular Americana, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No. 302-19 de 9 de agosto de 2019, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso para las Series del Tramo 1 es por la suma de US$0.00 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 1 descritos en el Prospecto Informativo. La cual se constituirá por una suma equivalente al Saldo Insoluto de los Bonos de las Series del Tramo 1; necesaria para satisfacer la Cobertura de Garantías - Tramo 1;
b. Los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 1 de acuerdo con lo establecido en el respectivo contrato de cesión irrevocable por la cual el Fideicomitente Emisor cede (i) las Cuentas Por Cobrar Tramo 1; (ii) las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 1 y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 1;
c. Un aporte inicial por la suma de Mil Dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que entregará el Fideicomitente Emisor a el Fiduciario para realizar la apertura de la Cuenta Fiduciaria Tramo 1;
d. Aquellas sumas de dinero depositadas en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1 provenientes de (i) los flujos dinerarios de las Cuentas por Cobrar Tramo 1; (ii) indemnizaciones de las Pólizas

de Seguro Tramo 1; y (iii) demás dineros relativos a la Garantía Tramo 1 según lo acordado en el contrato de la Cesión Tramo 1;

e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 1; y
f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 1.

El total del patrimonio administrado del Fideicomiso para las Series del Tramo 2 es por la suma de US$0.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2 descritos en el Prospecto Informativo. La cual se constituirá por una suma equivalente al Saldo Insoluto de los Bonos de las Series del Tramo 2; necesaria para satisfacer la Cobertura de Garantías - Tramo 2;
b. Los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 2 de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de cesión por el cual el Fideicomitente Emisor se obliga a (i) ceder irrevocablemente las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 2; y (ii) ceder de manera suspensiva las Cuentas Por Cobrar Tramo 2, la cual se hará efectiva en el evento en caso de que se produzca una Declaración de Aceleración, y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 2;
c. Aquellas sumas de dinero en efectivo depositadas en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 en el evento que se produzca una Declaración de Aceleración;
d. Aquellas sumas de dinero en efectivo depositadas en la Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2 provenientes de la colocación de las Series de Bonos Tramo 2;
e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor o por aquellos otros fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso como parte de las Garantías Tramo 2; y
f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de las Garantías Tramo 1.

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de US$0.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantizan la Series del Tramo 1 y 2, de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US$0.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US$ 0.00 de los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 1 de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de cesión irrevocable por la cual el Fideicomitente Emisor cede (i) las Cuentas Por Cobrar Tramo 1; (ii) las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 1 y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 1;
3. La suma de US$0.00 en concepto de dinero depositadas en la Cuenta Fiduciaria Tramo 1 provenientes de (i) los flujos dinerarios de las Cuentas por Cobrar Tramo 1; (ii) indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 1; y (iii) demás dineros relativos a la Garantía Tramo 1 según lo acordado en el contrato de la Cesión Tramo 1;
4. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles Tramo 2 descritos en el Prospecto Informativo. La cual se constituirá por una suma equivalente al Saldo Insoluto de los Bonos de las Series del Tramo 2; necesaria para satisfacer la Cobertura de Garantías - Tramo 2;
5. Los flujos dinerarios y derechos derivados de la Cesión Tramo 2 de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de cesión por el cual el Fideicomitente Emisor se obliga a (i) ceder irrevocablemente las indemnizaciones de las Pólizas de Seguro Tramo 2; y (ii) ceder de manera suspensiva las Cuentas Por Cobrar Tramo 2, la cual se hará efectiva en el evento en caso de que se produzca una Declaración de Aceleración, y (iii) demás bienes relativos a la Garantía Tramo 2;
6. Aquellas sumas de dinero en efectivo depositadas en la Cuenta Fiduciaria Tramo 2 en el evento que se produzca una Declaración de Aceleración;
7. Aquellas sumas de dinero en efectivo depositadas en la Cuenta Fiduciaria Emisión Tramo 2 provenientes de la colocación de las Series de Bonos Tramo 2

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

A la fecha de la presente certificación no se mantienen bienes fideicomitidos.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Garantías Tramo 1

- Mantener una Cobertura de Garantías – Tramo 1, cuyo valor estimado de mercado de los Bienes Inmuebles Tramo 1, dividido entre el Saldo Insoluto Tramo 1, deberá ser igual o superior a ciento cincuenta por ciento (150%)

Cobertura de Garantías Tramo 2

- Mantener una Cobertura de Garantías – Tramo 2, que se define como la sumatoria de: i. Bienes Inmuebles Tramo 2 al 50% de su Valor Estimado de Mercado, más ii. Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado, más iii. Cuentas por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable, más iv. Construcciones en proceso del Proyecto al 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto, más v. Efectivo al cien por ciento 100%; todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2, deberá representar al menos 120% del Saldo Insoluto del Tramo 2. cuyo valor sea igual o superior a 120% sobre el Saldo Insoluto del Tramo 2

Cobertura de Activos Corrientes – Tramo 2

- Mantener una Cobertura de Activos Corrientes – Tramo 2, que se define como la sumatoria de: i. Unidades Inmobiliarias Tramo 2 al 65% de su Valor Estimado de Mercado, más ii. Cuentas Por Cobrar Tramo 2 al 85% de su Valor Contable; más iii. Construcciones en proceso del Proyecto al sesenta y cinco por ciento 65% de su valor según reporte de Inspector Independiente del Proyecto; más iv. Efectivo al 100%, todo lo anterior dividido entre el Saldo Insoluto total del Tramo 2, cuyo valor deberá ser igual o superior a 50% sobre el Saldo Insoluto del Tramo 2.

NOTA: A la fecha de la presente certificación, El Fideicomitente Emisor, se encuentra en el periodo de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes contados a partir de la notificación de la Resolución expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores autorizando el registro para oferta pública del Programa, las garantías suficientes para satisfacer la Condición de Cobertura de Garantías – Tramo 1; y garantías suficientes para satisfacer la Condición de Cobertura de Garantías – Tramo 2 y la Condición de Activos Corrientes – Tramo 2.

IV. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (0.00) es igual a 0.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2019.

Milagros Guerrero

VPA Contabilidad

Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos