INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.

Estados financieros 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Auditados - Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)



Índice del Contenido

Informe de los auditores independientes	Cuadros
Estados de situación financiera	Α
Estados de patrimonio de los accionistas	В
Estados de flujos de efectivo	С
	<u>Páginas</u>
Notas a los estados financieros	De 1 a 14



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de: INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.

<u>Alcance</u>

Hemos efectuado la auditoría de los estados de situación financiera adjuntos de **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.**, al cierre de los años terminados en diciembre 31 de 2019 y 2018, de los estados de patrimonio de los accionistas y de sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas profesionales generalmente aceptadas.

Responsabilidad de la administración y los auditores

Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base a nuestra auditoría.

Base de opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que planifiquemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros se encuentran libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados en las estimaciones significativas hechas por la administración de la compañía, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. al cierre de los años terminados en diciembre 31 de 2019 y 2018, del patrimonio de los accionistas y de sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

AES Consulting, S. A.

CPA PJ-204 Mayo de 2020

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. Estados de situación financiera 31 de diciembre de 2019 Y 2018

(Auditados - Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

ACTIVO

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Activo circulante:					
Efectivo y bancos	4	В/.	62,756	2,127	
Cuentas por cobrar otras	5		14,700	47,591	
Impuesto pagados por anticipados	6		572,253	191,261	
Total del activo circulante			649,709	240,979	
Activo no circulante:					
Activos fijos, al costo	7		2,032,432	1,947,380	
Costos acumulados de construcción en proceso, hotel	8		8,260,024	2,773,725	
Intangible	9		40,000	40,000	
Depósito en garantía	10		, _	16,000	
Anticipos a proveedores	11		684,636	10,827	
Gastos de organización	12		1,560,966	816,740	
Total del activo no circulante			12,578,058	5,604,671	
				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Total del activo		В/.	13,227,767	5,845,650	
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
······································					
Pasivo circulante:	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Sobregiro bancario	13	В/.	-	42,786	
Cuentas por pagar a proveedores	14		162,896	332,622	
Gastos acumulados por pagar	15		5,189	3,133	
Total del pasivo circulante			168,085	378,541	
Pasivo no circulante:					
Préstamo bancario por pagar	16		7,468,477	2,839,652	
Depósitos de garantía recibidos	17		88,200	88,200	
Ingresos diferidos acumulados	18		238,306	237,256	
Total del pasivo no circulante			7,794,983	3,165,108	
Total del Pasivo			7,963,067	3,543,650	
Patrimonio de los accionistas:					
Capital social autorizado en acciones comunes	19		14,700	10,000	
Capital pagado en acciones preferidas	20		5,250,000	-0,000	
Capital pagado en exceso del valor autorizado	20		-	2,292,000	
Total del patrimonio de los accionistas	~~		5,264,700	2,302,000	
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		в/.	13,227,767	5,845,650	

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. Estados de patrimonio de los accionistas Años terminados en diciembre 31 de 2019 y 2018

(Auditados - Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

	Αñ	Año 2019				
				Valor		Patrimonio
	4	Acciones	Acciones	pagado en	Utilidades	de los
<u>Detalle:</u>	0	Comunes	preferidas	exceso	Acumuladas	Accionistas
Saldo inicial del período	B/.	10,000	I	2,292,000	1	2,302,000
Cambios en las acciones autorizadas		4,700	ı	1	ı	4,700
Emisión de acciones preferidas			5,250,000	t	1	5,250,000
Cambios en valor pagado en exceso del valor autorizado		1		(2,292,000)		(2,292,000)
Saldo del patrimonio de los accionistas		Ī				
al 31 de diciembre de 2019	В/.	14,700	5,250,000	•	•	5,264,700
	Añ	<u>Año 2018</u>				
	•		,	Valor	***************************************	<u>Patrimonio</u>
<u>Detalle:</u>	4 O	Acciones	Acciones preferidas	exceso	Utilidades Acumuladas	de los Accionistas
Saldo inicial del período	В/.	10,000	1	ı	•	10,000
Valor pagado en exceso del valor autorizado		1	i	2,292,000	1	2,292,000
Saldo del patrimonio de los accionistas						
al 31 de diciembre de 2018	B/.	10,000		2,292,000		2,302,000
						Account to the contract of the

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. Estados de flujos de efectivo Años terminados en diciembre 31 de 2019 y 2018

(Auditados - Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cambios netos en activos y pasivos:			
Disminución (Aumento), en cuentas por cobrar otras	в/.	32,891	(39,986)
Disminución (Aumento), en depósitos en garantía	-	16,000	(16,000)
Aumentos en gastos pagados por anticipados		(380,992)	(188,784)
Aumentos en anticipos a proveedores		(673,809)	255,230
Aumentos en gastos de organización		(744,226)	(407,405)
(Disminución) Aumento, en cuentas por pagar a proveedores		(169,726)	342,595
Aumentos en gastos acumulados por pagar		2,056	3,133
Aumento en depósitos en garantía recibidos		-	88,200
Aumentos en ingresos diferidos acumulados		1,050	195,828
Efectivo neto (utilizado en) provisto por, las actividades de operación		(1,916,757)	232,811
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Reconocimiento de activos fijos		(85,053)	-
(Aumento) Disminución, en costos acumulados de construcción en proceso		(5,486,300)	2,768,096
Efectivo neto (utilizado en) provisto por, las actividades de inversión	,	(5,571,352)	2,768,096
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Producto de préstamo bancario		4,628,825	2,075,319
(Pago) Producto, de sobregiro bancario		(42,786)	42,786
Aumento (Disminución), del capital social pagado autorizado		4,700	-
(Disminución) Aumento, en capital pagado en exceso del capital autorizado		(2,292,000)	(4,000)
Emisión de acciones preferidas		5,250,000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	,	7,548,738	2,114,105
Aumento (Disminución), neto de efectivo		60,629	(421,180)
Efectivo al inicio del año		2,127	423,306
Efectivo al final del año	в/.	62,756	2,127
	₩, .	02,,00	-,,

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(1) Constitución y naturaleza:

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y está debidamente inscrita a la Ficha o Folio mercantil electrónico N° 155637136, Asiento N° 1 del Registro Público en la fecha 21 de septiembre de 2016 según escritura pública número 7662.

Conforme a su naturaleza, la actividad principal de la compañía consiste en la inversión en negocios de hotelería, turismo, casino y todo negocio relacionado con la actividad de hotelería.

Al 31 de diciembre de 2019, la Junta directiva de la compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente:

Alfonso Felipe Naranjo Rodríguez

Tesorero:

Luís Sánchez Horneros

Secretario:

Sergio Lucas

Autorización para la emisión de los estados financieros:

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el señor Alfonso Felipe Naranjo Rodríguez, presidente de la compañía.

(2) Base de preparación de los estados financieros:

Las bases aplicadas por **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.** para la de preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición:

Los estados financieros de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., han sido preparados sobre la base de costo histórico.

c) Moneda funcional:

Dichos 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 (\$) de los Estados Unidos de América.

a) Base de información comparativa:

Conforme a lo exigido en la Norma Internacional de Contabilidad Núm. 1, la información contenida en los estados financieros del año 2019, se presenta para efectos comparativos con la información del período anterior 2018, incluyendo los datos descriptivos y narrativos.

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(3) Resumen de políticas importantes de contabilidad:

Las políticas de contabilidad aplicadas por INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. son consistentes y están conformes con los principios de contabilidad de aceptación general. En aquellos casos en los cuales se puede aplicar más de un principio, la compañía ha adoptado aquel que considera más razonable y apropiado para la situación según se describe en los párrafos siguientes:

a) Efectivo:

Para Efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas, y todos los instrumentos de deudas adquiridos, cuya fecha de vencimiento original sea de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

b) Cuentas por cobrar:

Las cuentas por cobrar se presentan al valor facturado menos una provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro, que se basa en una revisión de los saldos pendientes al final del año, Las cuentas consideradas incobrables se eliminan contra la provisión acumulada.

c) Propiedad, planta, equipo y mejoras:

La propiedad, planta, equipo y mejoras se llevan al costo que es igual al valor de adquisición. Las erogaciones substanciales por renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimientos que no mejoran ni alargan la vida útil del activo, se cargan a gastos de operación, generales y administrativos.

d) Activo intangible:

El activo intangible, para una empresa con características de emisora o vendedora de un bien inmueble, puede incorporarse en la contabilidad siempre que exprese un valor equivalente a la existencia de la posibilidad de producir y obtener beneficios futuros que aumenten el patrimonio del negocio; INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. mantiene ese beneficio, y como consecuencia efectúa el registro de Activo Intangible reconociendo el valor de un Derecho de Llave aprovechando los beneficios claramente identificados los cuales se materializan por medio de un convenio suscrito con la franquicia de hotelería HILTON, ver más detalles en la nota 9 de los estados financieros.

e) Construcción en proceso:

Los costos acumulados de construcciones en procesos serán transferidos a los componentes de activo fijo, hotel, una vez se concluyan cada uno de las fases y en la medida que se reconozcan y determinen el valor de sus propiedades.

f) Deterioro de activos:

La normativa se refiere a los siguientes rubros contables:

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

1. Activos financieros:

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad. La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a las Compañías de los términos que las Compañías no considerarían de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido peo aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riegos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. El interés es el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través de ganancias o pérdidas.

2. Activos no financieros

El valor según libro de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evacuación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en ganancias y pérdidas. Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos:

Los ingresos son facturados, reconocidos y registrados conforme al sistema de devengado, y, los costos y gastos egresados son reconocidos y registrados cuando se incurren. Cabe aclarar que en la actualidad la compañía se encuentra en etapa de construcción de un hotel y todos los costos son atribuidos a construcción en proceso, y los gastos administrativos son inicialmente reconocidos como gastos pre operativos o de organización.

h) Financiamientos:

Los financiamientos son reconocidos inicialmente a su valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son presentados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados integrales durante el período del financiamiento, utilizando el método de interés efectivo.

i) Estimaciones contables críticas y juicios:

La compañía realiza ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal detallan a continuación.

<u>Juicios</u>

Las estimaciones y juicios que se aplicarán son las siguientes:

1. Vida útil de propiedades, mobiliarios y equipos:

Las propiedades, mobiliarios y equipos serán depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones que la gerencia aprueba sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente.

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los importes presentados en el balance y en los montos reconocidos en los estados de resultados integrales en períodos específicos.

Los años de vida útil para determinar las tasas de depreciación no han sido aplicadas por ser los años 2019 y 2018, todavía períodos pre operativos.

2. Impuesto sobre la renta:

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores. La compañía paga impuestos de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá. Las declaraciones de impuestos sobre la renta de los últimos tres períodos de operaciones están sujetas a revisión por parte de las autoridades correspondientes, de acuerdo a normas fiscales vigentes.

El Artículo 699 del Código Fiscal establece que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta con base a una tarifa de 25%, sobre la que resulte mayor entre: a) La renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal; y: b) el CAIR, que es la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables, resultando una ganancia presunta de cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

2.1 Incentivos fiscales especiales:

La compañía INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., de acuerdo a la Resolución N°040/2018 de 19 de abril de 2018, publicada en la Gaceta Oficial Digital el día martes 8 de mayo de 2018, emitida por la Autoridad de Turismo de Panamá, está inscrita en el Registro Nacional de Turismo, de manera que la misma gozará de una serie de incentivos fiscales establecidos en el Artículo 4 de la Ley N°80 de 8 de noviembre de 2012, desde la fecha de su inscripción en el Registro de Turismo, estos incentivos son los siguientes:

- 1. Exoneración del impuesto de importación por el término de 5 años;
- 2. Exoneración del impuesto de inmuebles por el término de 15 años;
- 3. Exoneración del impuesto de sobre el uso de muelles o aeropuertos que construya la empresa por el término de 15 años:
- Exoneración del impuesto sobre la renta causado por los intereses que devenguen los acreedores, originada de la primera operación financiera destinada a inversiones en la actividad turística;
- 5. Exoneración total del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística operada por la empresa por el término de 15 años;
- 6. Exoneración de todo impuesto o gravamen sobre su capital, por el término de cinco años;

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

7. Exoneración del pago del 1% correspondiente al Fondo Especial de Compensación de Intereses FECI que establece la Ley 4 de 1994 y sus modificaciones, sobre los préstamos bancarios mientras la empresa se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Turismo.

j) Instrumentos financieros:

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

k) Depósito:

Los depósitos se presentan a su valor en libros, el cual se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza a corto plazo.

Cuentas por pagar:

Las cuentas por pagar se representan al costo.

m) Administración de riesgos de instrumentos financieros:

Los instrumentos exponen a la empresa a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por la empresa son:

1. Riesgo de crédito

Los riesgos de crédito surgen debido al incumplimiento de una contraparte, en cumplir los términos del contrato. Desde esta perspectiva, la exposición significativa de los riesgos de la empresa está concentrada en los saldos con bancos y en las cuentas por cobrar. Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en montos de crédito.

Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la empresa, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y las cuentas por cobrar son monitoreadas periódicamente.

2. Riesgo de liquidez:

Las compañías realizan un análisis de vencimientos para pasivos financieros no derivados (incluyendo contratos de garantía financiera emitidos) que muestra los vencimientos contractuales remanentes con el propósito de prever posibles riesgos de liquidez que afecten a las operaciones normales del negocio. El análisis de vencimientos incluye los vencimientos contractuales remanentes para aquellos pasivos financieros derivados en los que dichos vencimientos contractuales sean esenciales para comprender el calendario de los flujos de efectivo necesarios para operar.

3. Riesgo de mercado:

Las compañías están pendiente de los cambios en el mercado donde se desenvuelven para minimizar riesgos que afecten a las operaciones de las mismas realizando pruebas de sensibilidad con base a los niveles de ventas o de su variabilidad. Se consideran diferentes escenarios

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

aumentando o disminuyendo el nivel de ventas y su efecto en los resultados que son tomados en cuenta para prevenir o minimizar el riesgo dimanante de las posibles variaciones.

(4) Efectivo y bancos:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.,** mantenía cuentas de efectivo y bancos por la cantidad de B/.62,756 y B/.2,127 respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle de efectivo y bancos:		<u> 2019</u>	<u>2018</u>
Caja menuda	в/.	4,013	1,582
Canal Bank, corriente (*)		2,140	
Canal Bank, ahorro		12,040	64
Canal Bank, ahorro zafiro		<u>44,563</u>	<u>481</u>
Total de efectivo y bancos	B/.	62,756	2,127

(5) Cuentas por cobrar otras:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.**, mantenía cuentas por cobrar otras las cantidades de B/.2,000 y B/.47,591respectivamente, según la siguiente:

Detalle de cuentas por cobrar otras:		<u> 2019</u>	<u> 2018</u>
Chagres Capital, S. A., vinculada	В/.		45,591
Suscripción de acciones por cobrar		2,000	_2,000
Total de cuentas por cobrar otras	В/.	2,000	47,591

(6) Impuesto pagados por anticipado:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.**, mantenía cuenta de impuestos pagados por anticipado por las cantidades de B/.572,253 y B/.191,261 respectivamente, correspondientes a Impuestos de Transferencias de Bienes Muebles y Servicios, ITBMS, acumulados y pagados en compras locales y exteriores, los cuales serán aplicados como créditos fiscales cuando las operaciones inicien a declararse los ingresos gravados con el ITBMS.

(7) Activos fijos, al costo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.**, mantenía cuenta de propiedad inmueble registrada al costo de adquisición por las cantidades de B/.2,032,432 y B/.1,947,018 respectivamente, de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle de propiedades inmuebles:		<u> 2019</u>	<u>2018</u>
Equipos de computadores	В/.	3,915	
Mobiliario de hotel		81,138	
Finca N°10800 - 4501 DV-86		173,968	173,968
Finca N°8219 - 4501 DV-21		<u>1,773,412</u>	<u>1,773,412</u>
Total de propiedades inmuebles	В/.	2,032,432	1,947,380

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(8) Costos acumulados de construcción en proceso, hotel:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.**, mantenía cuenta de costos acumulados de construcción en proceso por las cantidades de B/.8,260,024 y B/.2,773,725 respectivamente. Estos costos acumulados corresponden a la suma de los desembolsos por compras de materiales y contratación de servicios enfocados a la construcción del hotel. Una vez finalizada la obra, todos estos costos serán reconocidos como el valor de las mejoras del hotel en los activos fijos.

(9) Activo Intangible:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., reconoce como activo intangible un Derecho de Llave por un valor de B/.40,000.00 pagado por anticipado en ambos períodos, aprovechando los beneficios económicos futuros claramente identificados los cuales se detallan en un convenio suscrito con la cadena hotelera internacional HILTON WORLWIDE FRANCHISING, LP, por el uso de la marca HAMPTON. El nombre que utilizará el hotel hoy en construcción será HAMPTON INN DAVID. El valor de B/.40,000.00, corresponde al primer pago que realiza INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. fungiendo como el inversor o comprador al momento de la firma del convenio. Los pagos mensuales por el uso de la franquicia por el primer año calendario serían a razón de 2% sobre los ingresos brutos que provengan de la ocupación de las habitaciones del hotel; posteriormente estos pagos aumentarán así: en el segundo año 3%, en el tercer año 3.75%, en el cuarto año 4.5% hasta el término del convenio.

(10) <u>Depósito en garantía</u>: Al 31 de diciembre de 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S.A.**, mantenía cuenta de depósito en garantía por la cantidad de B/. 16,000.00 a favor del proveedor Encofrados Alsina de Panamá, S.A., que corresponde a la garantía por el alquiler de los equipos utilizados en la construcción del hotel; el mismo fue reintegrado a la empresa al finalizar el contrato satisfactoriamente para ambas partes.

(11) Anticipos a proveedores:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.,** mantenía cuenta de anticipos a proveedores por las cantidades de B/.684.636 y B/.10,827 respectivamente, correspondiente a pagos por anticipado a contratistas según el siguiente detalle:

Detalle de anticipo a proveedores	В/.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tornillería Industrial sas, S.A.		117,216	-
Grupo Dayfor, S.A		89,983	-
Cartronic Group		64,019	-
Plastiform S.A.		52,387	-
Cortinas Credecor, S.A.		32,025	-
Rampaz		29,834	-
Cocinas Industriales S.A.		28,781	-

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

Total anticipo a proveedores	684,636	10,827
Arco Technologies de Panamá, S.A.	<u>478</u>	<u>5,716</u>
Hopsa, S.A	•	315
Felipe Motta S.A.	181	9 44
CETSA	535	2,140
Pérez de la guardia y Asociados	735	-
Jurado y Jurado, S. A.	~	2,636
Corpinsa, S.A (Chiriquí)	-	19
YOYTEC Computer S.A.	896	-
Arancibia Internacional S.A.	990	-
Publicidad Aeroportuaria de Tocumen S.A.	1,660	-
Inversiones Y Construcciones MAEW	2,099	
Super Stars Computers S.A.	2,354	-
Importadores de Alfombras S.A.	3,304	_
Paola Reyes	3,500	_
Todaco SAS	4,485	
SELECT SPANISH STONE PROJECTS S.L.	4,745	-
EDECHI S.A.	5,025	- -
E-Business Distribution S.A.	5,146	-
AMPESA	5,760 5,378	-
Watson & Asociados	5,760	<u>-</u>
Pos de Centroamérica	6,238 6,164	-
PZ IMPORTS S.A.		-
DIPSA	6,886 6,714	-
Konstructora Atencio, S.A.	7,083	-
Assa Abloy	8,025	-
Johan Felipe Medina Industrias Catlan S.A.	8,432	-
Inversiones Agpro S.A.	8,612	-
Cogutsa Panamá	10,927	-
Fitness Panamá	11,602	-
Construcaribe INC S.A.	12,630	-
KOKUKI	18,001	~
Panafoto S.A.	19,796	~
Arista de Panamá S.A.	21,069	-
Distrihogar S.L.	21,232	-
Sabicol de la Dueña S.L.	24,769	-
Tecnología Aplicada S.A.	24,938	-

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(12) Gastos de organización:

Al 31 de diciembre de 2019 Y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.**, mantenía gastos de organización por las cantidades de B/.1,560,966 y B/.816,740 respectivamente, correspondiente a los desembolsos acumulados por gastos pre operativos. Estos gastos serán traslados a los resultados integrales en el momento que inicie la operación y se esté generando los primeros ingresos. Los gastos de organización mantienen el siguiente detalle:

Detalle de gastos de organización		<u>2,019</u>	2,018
Impuestos y tasas municipales	B/.	179,927	179,927
Impuesto de bienes inmuebles, IBI		8,020	
Intereses por financiamientos		651,636	207,533
Honorarios por servicios profesionales		232,283	144,801
Salarios del personal de obra		195,456	91,277
Cuota patronal de Seguro Social		16,933	16,933
Prestaciones Laborales		20,729	-
Indemnización por desalojos		58,019	58,019
Gastos legales		35,434	35,434
Derechos MITRADEL		30,000	30,000
Alquileres		284	-
Gastos iniciales gestión hotelera		4,658	-
Impuestos de inmuebles		22,602	22,607
Seguros		30,872	13,665
Cargos y servicios bancarios		44,631	15,044
Ministerio de ambiente		350	350
Viajes		9,567	-
Tasa Única		900	600
Varios		18,038	
Aviso de operaciones		400	400
Electricidad, agua y teléfono		94	95
Timbres		132	<u>61</u>
Total de gastos de organización	В/.	<u>1,560,966</u>	<u>816,740</u>

(13) Sobregiro bancario:

Al 31 de diciembre de 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.**, mantenía cuenta de sobregiro bancario por la cantidad de B/.42,786 en la cuenta corriente de Canal Bank, y que corresponde a cheques girados al final del año los cuales no habían sido entregados a sus beneficiarios ni pagados por el banco en esa fecha.

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(14) Cuentas por pagar a proveedores:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.,** mantenía cuentas por pagar a proveedores por las cantidades de B/.162,896 y B/.332,622 respectivamente. Dichas cuentas por pagar son de vencimientos circulantes y mantienen el siguiente detalle:

Detalle de cuentas por pagar a proveedores:		2,019	<u>2,018</u>
Vallarino Vallarino & García Maritano	в/.	1,761	1,615
Cargo Services Panamá, S.A.		20,332	-
GEINCO		-	100,614
Analía E. Quijano		13,220	440
Constructora Prigom, S.A.		10,953	-
Corpinsa, S.A. (Chiriquí)		2,065	-
Construglass, S.A.		1,387	_
Armada Services		19,988	-
Sistemas de puertas técnicas, S.A		9,078	-
Gisela de la Torre		7,470	-
High Lights International, S.A.		2,102	-
Seguridad Permanente y Protección, S.A.		5,350	-
Asesoría especializada, S. A.		749	297
Oracle de Centroamérica, S.A.		584	-
Medina Tool Rental, S. A.		864	340
Metromix, S. A.			35,719
Maintenance Panamá, S. A.		60,877	112,604
Encofrados Alsina de Panamá, S. A.		-	8,568
Postensado Panamá, S. A.		-	4,842
Fumigadora Truly Nolen, S. A.		-	182
Yakelin E.Villarreal		4,706	
Cogutsa Panamá, S.A.		-	67,841
Otros		1,408	
Total de cuentas por pagar a proveedores	B/.	162,896	332.622

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(15) Gastos acumulados por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.** mantenía cuenta de gastos acumulados por pagar por las cantidades de B/5,189 y B/.3,133, de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle de gastos acumulados por pagar:		<u>2,019</u>	<u>2,018</u>
Caja de Seguro Social	в/.	5,189	3,131
Otros			2
Total de gastos acumulados por pagar	B/.	5,189	<u>3,133</u>

(16) Préstamo bancario por pagar:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.**, mantenía un préstamo interino de construcción con el banco **Canal Bank** quien lo ha aprobado hasta por la cantidad de B/.8,000,000.00. A la fecha de los estados financieros, el banco ha desembolsado solo las cantidades requeridas de B/.7.468.477 y B/.2,839,652 respectivamente.

Este préstamo inició en el mes de agosto 2017, y mantiene un período de gracia de 36 meses que toma la construcción de la obra que consiste en un hotel. Una vez terminan los 36 meses, o concluida la construcción, lo que ocurra primero, la compañía se obliga a pagar el importe del préstamo recibido en un plazo de quince (15) años.

Los abonos a capital, intereses a pagar serán por medio de 179 cuotas mensuales que ascienden a un monto de B/.79,290.11 cada una, más una última cuota por el saldo restante. El préstamo está pactado a una tasa de 7.50% anual. El préstamo está garantizado por medio de primera hipoteca anticresis sobre las fincas de propiedad de la compañía, finca N°8219 – 4501, y finca N°10800 – 4501, y sobre todas las mejoras que sean construidas sobre las mismas.

Cabe destacar que, conforme a la Resolución N°040/2018, de 19 de abril de 2018, publicada en la Gaceta Oficial Digital el martes 8 de mayo de 2018, emitida por la Autoridad de Turismo de Panamá, INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A. está exenta del pago del 1% del FECI, tal como lo establece el numeral 7 del Artículo 2 de la mencionada resolución y cuyo detalle se transcribe en la nota 3 de las políticas de contabilidad, a continuación el siguiente detalle:

Detalle de préstamos bancario por pagar		2,019	<u>2,018</u>
Préstamo bancario Canal Bank	в/.	7,420,552	2,822,147
Intereses bancarios por pagar		<u>47,924</u>	<u>17,504</u>
Total de préstamos bancarios por pagar	в/.	7,468,477	2,839,652

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

(17) Depósitos de garantía recibidos:

Al 31 de diciembre de 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.** mantenía cuenta de depósitos de garantía recibidos por la cantidad de B/.88,200, correspondiente a fondos recibidos por la empresa WEST LANTIAM CORP., en concepto de depósitos de garantía por el alquiler de un área de 810 MTS2, más un área adicional de 40 MTS2 para ubicar la planta eléctrica.

Conforme a la cláusula No. 2.5.4 del contrato suscrito entre las partes en la fecha 18 de diciembre de 2017, los depósitos de garantía corresponden a los fondos recibidos por al inicio de la construcción del hotel B/.44,100, más fondos recibidos a los 6 meses del inicio de la construcción del hotel B/.44,100. Queda pendiente otros fondos a recibir por la cantidad de B/.44,100 cumplidos los 12 meses de inicio de la construcción del hotel.

(18) Ingresos diferidos acumulados:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A.,** mantiene ingresos diferidos las cantidades de B/.238,306 y B/.237,256 respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle de ingresos diferidos acumulados:		<u> 2019</u>	<u> 2018</u>
West Lantiam Corp. Anticípo por derecho de llave	В/.	235,000	235,000
Intereses Canal Bank de cuenta de ahorro		3,406	<u>2,356</u>
Total de ingresos diferidos acumulados	₿/.	<u>238,306</u>	<u>237,256</u>

Estos ingresos serán reconocidos en los resultados integrales en el momento en que los mismos sean perfeccionados.

(19) Capital social autorizado:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA**, **S. A.**, mantenía capital social autorizado por las cantidades de: al cierre del año 2019 B/.14,700 divididas en 5,000 acciones comunes con un valor nominal de un (B/.1.00) balboa cada una, 2,500 acciones preferidas clase A con un valor nominal de un (B/.1.00) balboa cada una, y 2,500 acciones preferidas clase B con un valor nominal de un (\$1.00) dólar cada una; y al cierre del año 2018 B/10,000, divididas en 5,000 acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 cada una. Y 5,000 acciones preferidas con un valor nominal de B/.1,00 cada una para un total de 10,000 acciones Al 31 de diciembre de 2019, permanecen 80 acciones totalmente pagadas, y las otras 20 acciones restantes permanecen registradas como suscripción por cobrar.

(20) Capital pagado en acciones preferidas:

A 31 de diciembre de 2018, INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERÍA, S. A., mantenía capital pagado en exceso del valor de las acciones autorizadas por la cantidad de B/..2,292,000, producto de aportaciones por parte de los accionistas los cuales para el año 2019 se convirtieron en acciones preferidas sumado a otras cantidades importantes aportadas. De acuerdo a información fidedigna

(Auditados – Véase el informe con la opinión de los auditores independientes)

suministrada por la administración, la nueva estructuración del patrimonio es conforme a la siguiente ilustración:

Detalle del patrimonio de los accionistas:		<u> 2019</u>	<u>2018</u>
Capital pagado en acciones comunes	B/.	14,700	10,000
Capital pagado en exceso de las acciones autorizadas			2,292,000
Acciones preferidas - Tipo A		2,300,000	
Acciones preferidas - Tipo B.1		750,000	ba -10
Acciones preferidas - Tipo B.2		2,200,000	
Total del patrimonio de los accionistas	В/.	<u>5,264,700</u>	2,302,000

Según enmienda de acuerdo de accionistas con fecha 5 de noviembre de 2019, se declara que la compañía **Inversiones Chiricanas de Hotelería**, **S. A.** contará con tres clases de acciones de la siguiente forma: Acciones Comunes, Acciones Preferidas clase A y Acciones Preferidas clase B subordinadas a deuda.