

**PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT S.A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL (Formulario IN-T)**  
**TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2023**

**SOCIAL DEL EMISOR:** PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S  
R.U.C. 2109451-1-758251

**¿ QUE HA REGISTRADO:** BONOS TURISTICOS

**¿ S DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:** Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

**¿ DE RESOLUCION DE LA  
TENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES:** SMV No. 205-2021 del 30 de Abril de 2

**DIRECCION DEL EMISOR:** Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio  
Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

**DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:** [ideroux@glp.com.pa](mailto:ideroux@glp.com.pa); [jcnavas@glp.com](mailto:jcnavas@glp.com).  
[aaleman@glp.com.pa](mailto:aaleman@glp.com.pa)

**¿ EL REPRESENTANTE LEGAL:**

  
\_\_\_\_\_  
Sr Raúl Tapia

nos este formulario de Información Trimestral para dar cumplimiento a lo estipulado en  
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)	31-mar-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
Efectivo Disponible	1,102,736	427,937
Fondos en Fideicomiso	0	0
Cuentas por Cobrar	5,657,065	5,413,418
Inventario de Viviendas	8,358,403	8,358,403
Adelanto a Contratista	64,146	63,578
	<b>15,182,349</b>	<b>14,263,336</b>
<b><u>Pasivos corrientes</u></b>		
Cuentas por pagar	4,235,990	3,566,730
Depositos de clientes	31,375,320	26,558,163
Gastos e Impuestos por Pagar	1,592,872	926,118
	<b>37,204,182</b>	<b>31,051,011</b>
 Índice de liquidez ( activo corriente/ pasivo corriente)	 0.41	 0.46

B. Recursos de Capital

(en balboas)	31-mar-23	31-dic-22
	No auditados	Auditados
<b>Pasivos</b>	<b>61,247,347</b>	<b>51,480,533</b>
 <b>Capital</b>	 82,000	 82,000
<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>324,436</b>	<b>337,050</b>
<b>Superávit por revaluación de lotes de terreno</b>	<b>35,024,077</b>	<b>35,024,077</b>
<b>Impuesto Complementario</b>	<b>-32,108</b>	<b>-22,219</b>
<b>Total del Recurso de Capital</b>	<b>35,398,405</b>	<b>35,420,908</b>

C. Resultados de las Operaciones

(en balboas)	31-mar-23	31-mar-22
	No auditados	Auditados
<b><u>Ingresos</u></b>		
Ventas de viviendas	-	1,036,770
Otros Ingresos	337	445
	<b>337</b>	<b>1,037,215</b>
<b><u>Gastos</u></b>		
Gastos Generales y administrativos	12,951	997,675
Gastos Financieros	0	0
	<b>12,951</b>	<b>997,675</b>
 Utilidad neta antes de impuestos	 -12,614	 39,540
Impuesto Sobre la Renta		-26,807
<b>(Pérdida) Ganancia neta</b>	<b>-12,614</b>	<b>12,733</b>

### III PARTE

#### ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos del trimestre finalizado al 31 de Marzo de 2023 se encuentran adjuntos a este informe como Anexo No.1.

### IV PARTE

#### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Actualmente no poseemos ningun desembolso, por lo tanto no contamos con una certificación de algun ente bancario.

### 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](http://www.conaval.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

##### 2 Fecha de divulgación

La fecha de divulgación probable será el 31 de Marzo de 2023.



---

Sr. Raúl Tapia  
Presidente y Representante Legal



# **Playa Escondida Beach Front, S.A**

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de Marzo 2023

---

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

# INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Marzo de 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de tres meses terminados al 31 de Marzo de 2023, 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

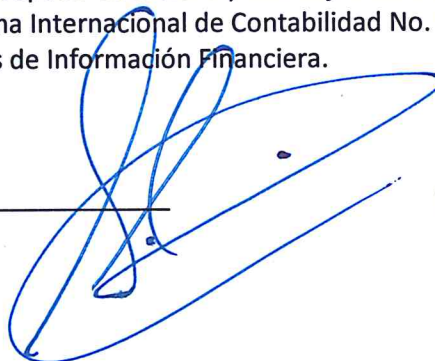
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la 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 **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, al 31 de Marzo del 2023, 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, 30 de mayo de 2023

Lic. Alexander Suira  
C.P.A. # 584-2016



LIC. ALEXANDER SUIRA  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
IDONEIDAD No. 584-2016  
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38

## **Playa Escondida Beach Front, S.A.**

### **Índice para los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2022**

---

	<b>Páginas</b>
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	5-20

---

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Estado de Situación Financiera Al 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	B/. 1,102,736	B/. 427,937
Cuentas por cobrar, netas	5	5,657,065	5,413,418
Inventario de viviendas	6	8,358,403	8,358,403
Anticipos a contratistas	7	63,336	63,336
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8, 20	810	242
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>15,182,350</u>	<u>14,263,336</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Maquinaria y equipo, neto	9	12,822	13,607
Proyectos en proceso	10, 20	79,022,465	70,547,305
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	2,425,499	2,074,576
Depósito en garantía		2,617	2,617
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>81,463,403</u>	<u>72,638,105</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 96,645,752</u>	<u>B/. 86,901,441</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	B/. -	B/. -
Depósitos recibidos de clientes	13	31,375,320	26,558,163
Cuentas por pagar	14	4,235,990	3,566,730
Gastos e impuestos acumulados por pagar	15	<u>1,592,872</u>	<u>926,118</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>37,204,182</u>	<u>31,051,011</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	19,809,677	16,198,757
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	4,230,208	4,227,485
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	16	<u>3,280</u>	<u>3,280</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>24,043,165</u>	<u>20,429,522</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>61,247,347</u>	<u>51,480,533</u>
<b>Compromiso y contingencia</b>	20		
<b>Patrimonio</b>			
Capital social común	17	82,000	82,000
Superávit por revaluación de terreno	18	35,024,077	35,024,077
Utilidades acumuladas		324,436	337,050
Impuesto complementario	19	<u>(32,108)</u>	<u>(22,219)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>35,398,405</u>	<u>35,420,908</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 96,645,752</u>	<u>B/. 86,901,441</u>

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

**Playa Escondida Beach Front, S.A.**

**Estado de Resultados Integrales**  
**Por el periodo de 3 meses terminado al 31 de marzo de 2023**

(Cifras en Balboas)

	Notas	TRIMESTRE		ACUMULADO	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ingresos</b>					
Ingresos	B/.	-	B/. 1,036,770		B/. 1,036,770
Costo de venta			(985,510)		(985,510)
<b>Total de ingresos</b>		<u>-</u>	<u>51,260</u>	<u>-</u>	<u>51,260</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>					
Provisión para cuentas incobrables	8	(12,165)	(12,165)	(12,165)	(12,165)
Depreciación	9	(785)		(785)	
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(12,950)</u>	<u>(12,165)</u>	<u>(12,950)</u>	<u>(12,165)</u>
<b>Pérdida en operaciones</b>					
<b>Otros ingresos (gastos)</b>					
Otros ingresos		337	445	337	445
<b>Total de otros (gastos) ingresos</b>		<u>337</u>	<u>445</u>	<u>337</u>	<u>445</u>
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>(12,614)</u>	<u>39,540</u>	<u>(12,614)</u>	<u>39,540</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	24		(26,807)		(26,807)
<b>Pérdida neta</b>		<u>(12,614)</u>	<u>12,733</u>	<u>(12,614)</u>	<u>12,733</u>

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



## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio

(Cifras en Balboas)

	Notas	Capital social común	Superávit por revaluación de terreno	Utilidad acumulada	Impuesto complementario	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	18	B/. 82,000	B/. 35,703,345	B/. 152,382	B/. (22,219)	B/. 35,915,508
Disminución por uso de terreno revaluado	19	-	(679,268)	-	-	(679,268)
Utilidad neta		-	-	184,668	-	184,668
Impuesto complementario		-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	18	82,000	35,024,077	337,050	(22,219)	35,420,908
Disminución por uso de terreno revaluado	19	-	-	-	-	-
Perdida neta		-	-	(12,614)	-	(12,614)
Impuesto complementario		-	-	-	(9,889)	(9,889)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2023</b>	18	B/. 82,000	B/. 35,024,077	B/. 324,436	B/. (32,108)	B/. 35,398,405

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

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo

(Cifras en Balboas)

	Notas	B/. 2,023	2022
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Utilidad neta		B/. (12,614)	B/. 184,668
Ajuste por:			
Superávit por revaluación de terreno (disminución por venta de terrenos)	19	B/. -	(679,268)
Depreciación	10	B/. 785	2,094
Provisión para prima de antigüedad e indemnización	17		748
<b>Resultado de las operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo:</b>		B/. (11,829)	(491,758)
Cuentas por cobrar, netas		B/. (243,647)	(4,495,152)
Inventario de viviendas		B/. -	(1,279,355)
Anticipos a contratistas		B/. -	(4,707)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		B/. (568)	568
Depósitos recibidos de clientes		B/. 4,817,157	(4,271,777)
Cuentas por pagar		B/. 669,260	663,186
Gastos e impuestos acumulados por pagar		B/. 666,754	753,488
<b>Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación</b>		<u>B/. 5,897,128</u>	<u>(9,125,507)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adiciones de maquinaria y equipo	10		(15,701)
Proyectos en proceso		<u>B/. (8,475,160)</u>	<u>(4,338,037)</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<u>B/. (8,475,160)</u>	<u>(4,353,738)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		B/. (350,923)	(474,141)
Obligaciones bancarias		B/. 3,610,920	9,434,409
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		B/. 2,723	(12,540)
Impuesto complementario		<u>B/. (9,889)</u>	-
<b>Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento</b>		<u>B/. 3,252,831</u>	<u>8,947,728</u>
<b>(Disminución) aumento en el efectivo</b>		B/. 674,799	(4,531,517)
Efectivo al inicio del año		<u>B/. 427,937</u>	<u>4,959,454</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>B/. 1,102,736</u>	<u>B/. 427,937</u>

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

# **Playa Escondida Beach Front, S.A.**

**Al 31 de marzo de 2023**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

## **1. Organización y operaciones**

### **Organización**

**PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°1042 del 18 de Marzo de 2012 de la notaría segunda del circuito de Panamá.

Al 31 de Diciembre 2022, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Raul Santiago Tapia Rodriguez
Tesorero	Raul Santiago Tapia Torres
Secretaria	Anabelle Herrera

### **Operaciones**

**PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, se dedica a la promoción, desarrollo y venta de propiedades con bienes propios.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

## **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

### **Base de preparación**

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

# **Playa Escondida Beach Front, S.A.**

## **Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros**

---

Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

### **Unidad monetaria**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la 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.

### **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 los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **Construcción en proceso**

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel.

### **Reconocimiento de los ingresos**

#### *Ventas*

La Compañía reconoce sus ingresos cuando sus apartamentos son entregados y el derecho de propiedad sobre los mismos es transferido al comprador, utilizando el método de devengado. Las ventas se presentan netas de descuentos y devoluciones.

### **3. Estimaciones contables y supuestos críticos**

Las Compañías realizan 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

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros

---

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 se discuten abajo.

#### (4) Efectivo

Al 31 de marzo, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja chica	B/. 2,000	B/. 2,000
Caja general	-	-
Subtotal	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>
 <u>Bancos</u>		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	620,342	219,442
Banco Aliado, S.A.	<u>480,394</u>	<u>206,495</u>
 Total	<u>B/. 1,102,736</u>	<u>B/. 427,937</u>

#### (5) Cuentas por cobrar, netas

Al 31 de marzo, las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Clientes	B/. 5,563,055	B/. 5,459,071
Provisión para cuentas incobrables	<u>(88,079)</u>	<u>(51,584)</u>
Subtotal	5,651,134	5,407,487
 Cuentas por cobrar empleados	<u>5,931</u>	<u>5,931</u>
 Total	<u>B/. 5,657,065</u>	<u>B/. 5,413,418</u>

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar clientes

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros

---

según la fecha de facturación:

De 1 a 30 días	B/. 354,761	B/. 165,767
De 31 a 60 días	58,675	287,906
De 61 a 90 días	4,859	231,503
De 91 a 120 días	2,585,818	2,850,296
Más de 121 días	<u>2,558,942</u>	<u>1,923,599</u>
Total,	<u>B/. 5,563,055</u>	<u>B/. 5,459,071</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, se extienden hasta 120 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar se aproxima al valor razonable.

A continuación, se presentan las operaciones registradas en el movimiento de la provisión para posibles cuentas incobrables al 31 de marzo:

Saldo al inicio del año	B/. 51,584	B/. 24,330
Aumento en la provisión cargada al gasto	<u>36,495</u>	<u>27,254</u>
Saldo al final del mes	<u>B/. 88,079</u>	<u>B/. 51,584</u>

---

### (6) Inventario de viviendas

Al 31 de marzo, el inventario de viviendas se desglosa a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Condo Residences	B/. 3,535,993	B/. 3,535,993
Ventanas del Mar 3 y 5	2,339,295	2,339,295
Aires del Mar	1,204,715	1,204,715
Solares del Mar	818,383	818,383
Olas del Mar	<u>460,017</u>	<u>460,017</u>
Total	<u>B/. 8,358,403</u>	<u>B/. 8,358,403</u>

Los inventarios de viviendas cuentan con sus respectivas pólizas de incendio (CAR-Construction All Risk) Construcción todo riesgo, las cuales se mantienen vigentes

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros

---

hasta ser entregados al cliente por compromiso con el financiamiento del banco.

#### (7) Anticipos a contratistas

Al 31 de marzo, los anticipos a contratistas se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
SINPSA	B/. 28,209	B/. 28,209
Roberto Batista e Hijos, S.A.	17,524	17,524
Corporación PDL	<u>17,603</u>	<u>17,603</u>
Total	<u>B/ 63,336</u>	<u>B/ 63,336</u>

#### (8) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de marzo, los gastos e impuestos pagados por anticipado se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	B/. 242	B/. 242
Impuesto estimado sobre la renta	<u>568</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/ 810</u>	<u>B/ 242</u>

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023  
Notas a los Estados Financieros

---

### (9) Maquinaria y equipo, neto

Al 31 de marzo, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	<b>Equipo rodante</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>		
Al 1 de enero de 2022	B/. 19,776	B/. 19,776
Descartes	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	19,776	19,776
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo 2023	<u>19,776</u>	<u>19,776</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al 1 de enero de 2022	-	-
Depreciación	(4,075)	(4,075)
Descartes	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2022	(6,169)	(6,169)
Depreciación	(785)	(785)
Descartes	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de marzo 2023	<u>(6,954)</u>	<u>(6,954)</u>
<b>Valor razonable:</b>		
Al 31 de marzo 2023	<u>B/. 12,822</u>	<u>B/. 12,822</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 13,607</u>	<u>B/. 13,607</u>



# Playa Escondida Beach Front, S.A.

## Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros

### (10) Proyectos en proceso

Al 31 de marzo, los proyectos en proceso se desglosan a continuación:

	<b>2023</b>			
	<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>Aumento</b>	<b>Transferencias</b>	<b>Saldo al final del año</b>
Terreno revaluado	B/. 35,024,077	B/. -		B/. 35,024,077
Construcción de vivienda	8,363,846	6,941,048		15,304,894
Infraestructura	2,945,277	804,906		3,750,183
Administración y operación de campo	4,146,131	975,698		5,121,829
Promociones, mercadeo y publicidad	833,729	243,857		1,077,586
Movimiento de tierra	1,180,109			1,180,109
Diseños planos y estudios	1,324,369	241,342		1,565,711
Financiamiento	1,564,426	503,228		2,067,654
Costos directos	1,020,173		(60,184)	959,989
Costos indirectos	3,415,283		(1,371,596)	2,043,687
Terreno	68,778			68,778
Otros	10,661,107	196,861		10,857,968
<b>Total</b>	<b>B/. 70,547,305</b>	<b>B/. 9,906,940</b>	<b>B/. (1,431,780)</b>	<b>B/. 79,022,465</b>

	<b>2022</b>			
	<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>Aumento</b>	<b>Transferencias</b>	<b>Saldo al final del año</b>
Terreno revaluado	B/. 35,703,345	B/. -	B/. (679,268)	B/. 35,024,077
Construcción de vivienda	4,498,150	5,540,655	(1,674,959)	8,363,846
Infraestructura	3,079,473	886,211	(1,020,407)	2,945,277
Administración y operación de campo	3,107,727	1,079,472	(41,068)	4,146,131
Promociones, mercadeo y publicidad	630,583	250,538	(47,392)	833,729
Movimiento de tierra	924,846	409,109	(153,846)	1,180,109
Diseños planos y estudios	569,257	763,108	(7,996)	1,324,369
Financiamiento	3,192,154	-	(1,627,728)	1,564,426
Costos directos	1,011,263	39,736	(30,826)	1,020,173
Costos indirectos	3,109,927	306,756	(1,400)	3,415,283
Terreno	72,506	-	(3,728)	68,778
Otros	10,310,037	6,316,353	(5,965,283)	10,661,107
<b>Total</b>	<b>B/. 66,209,268</b>	<b>B/. 15,591,938</b>	<b>B/. (11,253,901)</b>	<b>B/. 70,547,305</b>

Al 31 de marzo, la Administración afirma que el proyecto Playa Escondida Beach Front, S.A., cuenta con un 57% de avance correspondiente a la Etapa No.2.

Las construcciones de los proyectos cuentan con sus respectivas pólizas de incendio (CAR-Construction All Risk) Construcción todo riesgo, las cuales se mantienen vigentes

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

### Al 31 de marzo de 2023 Notas a los Estados Financieros

---

hasta ser entregados al cliente por compromiso con el financiamiento del banco, dichas pólizas cubren un límite de responsabilidad por B/.62,779,241.

#### (11) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de marzo, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>En activos</u>		
Cuenta por cobrar:		
Playa Caracol Property Management, S.A.	B/. 1,015,605	B/. 986,489
PH Playa Caracol	762,520	761,984
Servicios Comunitarios	273,679	18,340
Desarrollo Ganadero El Cerro	144,901	113,731
Playa Caracol Development, S.A.	51,742	38,654
Compañía Insular Americana, S.A.	48,688	48,688
Anacris Investment, Inc.	39,088	17,521
Desarrollo VC, S.A.	29,175	29,176
Desarrollo Residencial de Calidad, S.A.	28,956	28,956
Santa María Development, Corp.	22,472	22,472
Desarrollo Playa Dorada, 1, S.A.	3,514	3,514
Fincas de Chame, S.A.	1,558	1,558
Fuente Paraiso Development	616	508
L.P. Development, Corp.	<u>2,985</u>	<u>2,985</u>
Total	<u>B/. 2,425,499</u>	<u>B/. 2,074,576</u>
<u>En pasivos</u>		
Cuenta por pagar:		
Accionistas	B/. 4,190,996	B/. 4,190,996
Alfa Assets Group, Inc.	33,707	37,707
Corporación Los Pueblos, S.A.	2,297	2,297
L.P. Development, Corp.	2,723	-
Desarrollo Playa Dorada 2, S.A.	455	455
Panamá Viejo Development, Corp.	<u>30</u>	<u>30</u>
Total	<u>B/. 4,230,208</u>	<u>B/. 4,227,485</u>

La cuenta por pagar entre partes relacionadas corresponde a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023

Notas a los Estados Financieros

---

### (12) Obligaciones bancarias

Al 31 de marzo, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Banco Aliado, S.A.</b>		
Línea de crédito rotativa con limite de B/.22,500,000 otorgada para financiar el 90% de etapa 1 y 85% de etapa 2 de los costos de infraestructura y áreas comunes; además la construcción de 319 unidades en la primera etapa y 237 unidades en segunda etapa del proyecto Playa Caracol, ubicado en Punta Chame, cuya tasa de anual interés es del 6.5% más FECI, con nuevo vencimiento en julio de 2025. Forma de pago infraestructura y construcción: interés y FECI mensual, capital se cancelará con el producto de las ventas del proyecto. Forma de pago de intereses y FECI acumulados por alivio financiero Covid: 24 cuotas mensuales, comenzando desde enero 2021. Los intereses acumulados (por moratoria) deben ser cancelados antes de la cancelación de cada torre.	B/. 19,809,677	B/. 16,198,757
<b>Total</b>	19,809,677	16,198,757
<b>Obligaciones financieras porción corriente</b>	-	-
<b>Obligaciones financieras porción no corriente</b>	B/. 19,809,677	B/. 16,198,757

### (13) Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de marzo, la Empresa mantenía contratos de promesas de compra-venta y depósitos recibidos de clientes por la suma de B/. 31,375,320 (2022: B/. 26,558,163). Los abonos recibidos a cuenta de dichos contratos se registran como pasivos hasta el momento que se perfecciona la venta.

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (14) Cuentas por pagar

Al 31 de marzo, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proveedores	B/. 4,235,990	B/. 3,566,730

Las cuentas por pagar se comprenden principalmente de montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

#### (15) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 31 de marzo, los gastos e impuestos acumulados por pagar se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retenciones por pagar	B/. 1,423,433	B/. 765,446
Derecho de utilización	96,404	96,404
Retenciones obrero patronal	73,035	63,235
Impuestos por pagar	-	1,033
Total	<u>B/. 1,592,872</u>	<u>B/. 926,118</u>

#### (16) Provisión para prima de antigüedad e indemnización

Al 31 de marzo, el saldo de la provisión para prima de antigüedad e indemnización se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 2,532	B/. 2,532
Aumento en la provisión cargada a gasto	748	748
Pagos realizados durante el año	-	-
Saldo al final del año	<u>B/. 3,280</u>	<u>B/. 3,280</u>

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023  
Notas a los Estados Financieros

---

### (17) Capital social común

A la fecha del informe, el capital social común de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total de capital
Acciones comunes	300	-	SVN	<u>B/. 82,000</u>

### (18) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron revaluados el 5 de diciembre de 2014, por la firma valuadora Panamericana de Avalúos, S.A. 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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 35,024,077	B/. 37,703,345
Disminución por venta de lote terreno	<u>-</u>	<u>(679,268)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 35,024,077</u>	<u>B/. 35,024,077</u>

### (19) 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 2022.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo No.16 de la Ley No.6 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre la 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 Alternativo del 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)

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023  
Notas a los Estados Financieros

---

### (19) Impuesto sobre la renta (Continuación)

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
- Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

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

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

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

A continuación, se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (12,614)	B/. 184,668
Menos: Impuesto sobre la renta de bienes e inmuebles nuevos		(236,354)
Menos: ingresos no gravables		(9,451,990)
Más: costos exentos y gastos no deducibles		<u>9,203,352</u>
Pérdida fiscal	<u>(12,614)</u>	<u>(300,324)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>B/. _____ -</u>	<u>B/. _____ -</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	<u>B/. _____</u>	<u>B/. 236,354</u>

## **Playa Escondida Beach Front, S.A.**

**Al 31 de marzo de 2023**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

### **(19) Impuesto sobre la renta (Continuación)**

Según Decreto Ejecutivo No.143 de 27 de octubre de 2005, comprende 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 nuevo.

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplica para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

<b>Valor de la vivienda nueva</b>	<b>Tasa</b>
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/. 35,000 hasta B/. 80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

---

### **(20) Compromiso y contingencia**

#### **Compromiso**

Al cierre del 31 de marzo la empresa mantiene cartas de crédito, de las cuales no se han realizado desembolsos a los proveedores correspondientes, tienen fecha de vencimiento agosto 2023.

## **Playa Escondida Beach Front, S.A.**

**Al 31 de marzo de 2023**  
**Notas a los Estados Financieros**

---

### **(20) Compromiso y contingencia (Continuación)**

#### **Contingencia**

Ordoñez, Chea & Asociados, abogados de la Empresa, en su carta fechada el 29 de marzo de 2022, informa que a la fecha de la confirmación en nuestra Firma se gestiona los siguientes Proceso de la empresa PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.:

#### **I. PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE, EXPEDIENTE NO.1262021.**

La Dirección Regional de Panamá Oeste, tomó la decisión mediante la Providencia-DRPO-SAPB-ALR No. 334-2021 de 19 de julio de 2021, de iniciar Proceso Administrativo contra el proyecto Playa Caracol, Segunda Etapa, representada por PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

- El día 01 de julio de 2022 se presentaron descargos.
- El día 11 de noviembre de 2022 se presentaron alegatos finales.
- Estatus Actual: Pendiente de Resolución Final.

#### **II. PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE, EXPEDIENTE NO.2102021.**

La Dirección Regional de Panamá Oeste, tomó la decisión mediante la Providencia-DRPO-SAPB-ALR No. 490-2021 de 30 de septiembre de 2021, de iniciar Proceso Administrativo contra el proyecto Hotel Playa Caracol representada por PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

- El día 30 de marzo de 2022 se presentaron descargos.
- El día 9 de junio de 2022 se presentaron alegatos finales. e Estatus Actual: Pendiente de Resolución Final.

#### **III. III. PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE, EXPEDIENTE NO.1782018.**

- La Dirección Regional de Panamá Oeste, tomó la decisión mediante la Providencia-DRPO-SAPB-ALR No. 380-2018 de 21 de noviembre de 2018, de iniciar Proceso Administrativo contra el proyecto Apartotel representada por PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
- Estatus Actual: Pendiente de Resolución Final.



## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023  
Notas a los Estados Financieros

---

### (20) Compromiso y contingencia (Continuación)

#### IV. PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, 360-2248 DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE, EXPEDIENTE NO. 0092022

- La Dirección Regional de Panamá Oeste, tomó la decisión mediante la Providencia-DRPO-SAPB-ALR No. 085-2022 de 18 de febrero de 2022, de iniciar Proceso Administrativo contra el proyecto The Oasis, representada por PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
- El día 01 de julio de 2022 se presentaron descargos.
- El día 18 de noviembre se presentaron alegatos finales. • Estatus Actual: Pendiente de Resolución Final.

#### V. PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE, EXPEDIENTE NO. 1972016

- La Dirección Regional de Panamá Oeste, tomó la decisión mediante la Providencia-DRPO-APCA-ALR- No. 453-2016 de 15 de septiembre de 2016, de iniciar Proceso Administrativo contra el proyecto Playa Caracol Segunda Etapa, representada por PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
- Estatus Actual: Pendiente de Resolución Final.

### (21) 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 el riesgo de crédito, liquidez y financiamiento, riesgo de tasa de interés y riesgo Covid-19 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 los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

## Playa Escondida Beach Front, S.A.

Al 31 de marzo de 2023

Notas a los Estados Financieros

---

### (21) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

*(b) Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa sus recursos y fondos disponibles, así como los vencimientos de activos y pasivos para que no afecte la liquidez en sus operaciones.

*(c) Riesgo de tasa de interés*

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

*(d) Riesgo Covid-19*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global y la Administración de la Empresa realizó un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

Para la activación de la construcción se realizó un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos de darse casos positivos en la obra y se ha estado monitoreando que cada uno de ellos de cumpla.

Este plan de bioseguridad es aquel aprobado por la CAPAC y la SPIA avalado por el MINSA y SUNTRACS, detallando los procedimientos entre otros, el distanciamiento, control de temperatura, aforo por áreas de trabajo, turnos especiales, punto de encuentro, aislamiento y pruebas de hisopado entre otras.