

**Compañía Insular Americana, S.A.**

Estados Financieros

31 de marzo de 2019

# **Compañía Insular Americana, S.A.**

## **Índice para los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019**

---

	<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	7-26

## Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de marzo de 2019

ACTIVOS	Notas	2019	2018
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/. 4,713,774	B/. 1,023,180
Fondo de fideicomiso	6,9	8,236,267	2,754,006
Cuentas por cobrar	7	318,196	343,962
Inventario de viviendas	8	12,108,283	13,486,554
Inventario de lotes de terreno para la venta	9,6,25	155,638,674	160,265,574
Anticipo a contratistas	10	4,042	4,042
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11	1,018,973	1,195,444
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>182,038,209</u>	<u>179,072,762</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión, neta	12	2,642,114	2,648,464
Mobiliario y equipos, neto	13	41,334	51,330
Construcción en proceso	14	8,934,387	5,951,907
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9,6,25	75,623,586	75,623,586
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15	9,396,616	9,205,893
Otras cuentas por cobrar	7	1,187,060	1,187,060
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>97,825,097</u>	<u>94,668,240</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 279,863,306</u>	<u>B/. 273,741,002</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiro bancario	16	B/. -	B/. 17,455
Obligaciones bancarias	17	45,805,483	45,805,483
Arrendamiento financiero	18	-	-
Cuentas por pagar	19	3,953,918	3,813,916
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	20	2,605,075	2,647,751
Gastos e impuestos acumulados por pagar	21	37,076	44,385
Ingresos diferidos		70,382	70,382
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>52,471,934</u>	<u>52,399,372</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	17	32,013,104	29,237,170
Cuentas por pagar	19	14,134,060	14,134,060
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15,19	6,043,505	6,075,706
Cuentas por pagar accionistas	22,19	10,000,000	10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	23	67,659,931	61,487,330
Depósitos recibidos en garantía		22,462	72,462
Prima de antigüedad e indemnización		10,165	12,158
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>129,883,227</u>	<u>121,018,886</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>182,355,161</u>	<u>173,418,258</u>
<b>Contingencias</b>		-	-
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones	24,6	10,000	10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas		(3,297,149)	(2,495,151)
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	100,891,454	102,900,223
Impuesto complementario		(96,160)	(92,328)
<b>Total de patrimonio</b>		<u>97,508,145</u>	<u>100,322,744</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 279,863,306</u>	<u>B/. 273,741,002</u>

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 31 de marzo de 2019

	Notas	2019	2018
<b>Ingresos</b>			
Ventas de viviendas	B/.	1,200,000	B/. 22,241,609
Ventas de lotes de terreno		4,159,238	12,734,191
<b>Ventas totales</b>		<u>5,359,238</u>	<u>34,975,800</u>
<b>Costos</b>			
Costos de viviendas		(1,415,041)	(21,723,140)
Costos de lotes de terreno		(2,701,316)	(15,323,881)
Otros costos			(296,924)
<b>Costos totales</b>		<u>(4,116,357)</u>	<u>(37,343,945)</u>
<b>Ganancia - Pérdida bruta en ventas</b>		<u>1,242,880</u>	<u>(2,368,145)</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Reparación y mantenimiento	B/.	(373,681)	B/. (299,557)
Impuestos generales		(3,742)	(10,329)
Depreciación de propiedades de inversión	12	(16,862)	(54,263)
Depreciación y amortización	13	(9,996)	(44,400)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(404,281)</u>	<u>(408,549)</u>
<b>Ganancia - Pérdida en operaciones</b>		<u>838,599</u>	<u>(2,776,694)</u>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Ingresos por intereses		2,631	4,708
Otros ingresos		224,218	888,723
Gastos financieros		(1,754,262)	(155,510)
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>(1,527,413)</u>	<u>737,921</u>
<b>Ganancia - Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>(688,814)</u>	<u>(2,038,773)</u>
Impuesto sobre la renta neta gravable			(31,145)
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos		(113,185)	(1,009,724)
<b>Ganancia - Pérdida neta</b>		<u>B/. (801,998)</u>	<u>B/. (3,079,642)</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:			
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	B/. -	B/. 114,762,432
Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno	25	(2,018,873)	(11,862,209)
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<u>(2,018,873)</u>	<u>102,900,223</u>
<b>Total de utilidades (pérdidas) integrales</b>		<u>B/. (2,820,871)</u>	<u>B/. 99,820,581</u>

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

**Compañía Insular Americana, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio  
Al 31 de marzo de 2019**

	Nota	Capital en acciones	Déficit Acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	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)
		-	<u>42,445</u>	-	<u>(23,196)</u>	<u>19,249</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	24	10,000	(2,495,151)	102,900,223	(92,328)	100,322,744
Ganancia - Pérdida neta		-	(801,998)	-	-	(801,998)
Amortización reavaluo financiero		-	-	(2,008,769)	-	(2,008,769)
Impuesto complementario		-	-	-	(3,832)	(3,832)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	-	-
<b>Total de efectos de fusión</b>		-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de marzo de 2019</b>	24	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. (3,297,149)</u>	<u>B/. 100,891,454</u>	<u>B/. (96,160)</u>	<u>B/. 97,508,145</u>

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

## Compañía Insular Americana, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo Al 31 de marzo de 2019

	Notas	2019	2018	
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>				
Ganancia - Pérdida neta	B/.	(801,998)	B/.	(3,079,642)
Ajustes por:				
Depreciación de propiedades de inversión	12	16,862	54,263	
Depreciación y amortización de mobiliario y equipos	13	9,996	44,400	
Ganancia en venta de activo fijo		-	(85,000)	
<b>Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo</b>				
		(775,140)	(3,065,979)	
Fondo de fideicomiso		(5,482,261)	(2,754,006)	
Cuentas por cobrar		25,766	(334,167)	
Inventario de viviendas		1,378,271	(13,486,554)	
Inventario de lotes de terreno para la venta		2,618,131	(90,336,294)	
Anticipo a contratistas		-	9,496	
Gastos e impuestos pagados por anticipado		176,471	(932,113)	
Otras cuentas por cobrar		-	(1,187,060)	
Plusvalía		-	-	
Cuentas por pagar		140,002	2,862,769	
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(42,676)	(418,270)	
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(7,309)	26,159	
Igresos diferidos		-	(52,332)	
Depósitos por abonos de clientes		6,172,601	10,382,815	
Depósitos recibidos en garantía		(50,000)	72,462	
Prima de antigüedad e indemnización		(1,993)	7,295	
<b>Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación</b>		<u>4,151,863</u>	<u>(99,205,779)</u>	
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	12	(10,512)	(833,991)	
Efectos de fusión en propiedades de inversión		-	(1,868,736)	
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	-	(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		(2,982,480)	136,125,213	
Inventario de lotes de terreno para proyectos		-	(42,652,643)	
<b>Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión</b>		<u>(2,992,992)</u>	<u>90,803,241</u>	
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>				
Sobregiro bancario		(17,455)	(828,624)	
Obligaciones bancarias		2,775,934	5,835,417	
Arrendamiento financiero		-	(5,667)	
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(190,723)	(2,645,250)	
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		(32,201)	6,075,706	
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas		-	42,445	
Impuesto complementario		(3,832)	(83,828)	
<b>Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento</b>		<u>2,531,723</u>	<u>8,390,199</u>	
<b>Disminución en el efectivo</b>		<u>3,690,594</u>	<u>(12,339)</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,023,180</u>	<u>1,035,519</u>	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	5	<u>B/.</u> <u>4,713,774</u>	<u>B/.</u> <u>1,023,180</u>	

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

# **Compañía Insular Americana, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de marzo de 2019**

---

### **(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 31 de marzo 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 31 de marzo 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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (3) Bases para la preparación de los estados financieros (Continuación)

#### (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 31 de marzo 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 31 de marzo 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.



# Compañía Insular Americana, S.A.

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

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### 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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (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.



# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

#### (p) Reconocimiento De Los Ingresos De Contratos (continuación)

##### 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.

#### (q) Reconocimiento de costos

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

#### (r) 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.

#### (s) 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.

#### (t) 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.

# **Compañía Insular Americana, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019**

---

### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación) (t) Instrumentos financieros (continuación)**

#### **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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (5) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Efectivo:</u>		
Caja	B/. 58,456	B/. 49,500
<u>Bancos:</u>		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	643,961	637,071
Global Bank Corporation	57,693	58,513
Banistmo, S.A.	122,575	36,457
Banco General, S.A.		16,009
Capital Bank, Inc.	<u>18,221</u>	<u>15,393</u>
Subtotal	<u>842,450</u>	<u>763,443</u>
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	<u>3,812,868</u>	<u>210,237</u>
Total	<u>B/. 4,713,774</u>	<u>B/. 1,023,180</u>

### (6) Fondo de fideicomiso

Al 31 de marzo, el fondo de fideicomiso se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prival Trust, S.A. (a)	B/. 8,235,267	B/. 2,753,006
Fondo de depósito de cuenta fiduciario	<u>1,000</u>	<u>1000</u>
Total	<u>B/. 8,236,267</u>	<u>B/. 2,754,006</u>

- (a) Al 31 de marzo 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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019

### (7) Cuentas por cobrar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	B/. 1,187,060	B/. 1,187,060
De Soto Interiores, Inc.	163,412	205,229
Kingspear Development	129,895	129,895
Alberto Douer	23,854	7967.67
Samuel Azout	1,035	871
	<hr/>	<hr/>
Total	1,505,256	1,531,022
<b>Porción corriente</b>	<u>(318,196)</u>	<u>(343,962)</u>
<b>Porción no corriente</b>	<u>B/. 1,187,060</u>	<u>B/. 1,187,060</u>

(a) La cuenta por cobrar a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,187,060 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 31 de marzo, el inventario de viviendas se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
P.H. GA-6971	B/. 5,266,512	B/. 6,665,063
P.H. GA-65	3,794,969	3,794,969
P.H. WF-2122	<u>3,046,802</u>	<u>3,026,522</u>
Total	<u>B/. 12,108,283</u>	<u>B/. 13,486,554</u>



# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (9) Inventario de lotes de terreno

Al 31 de marzo, el inventario de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo de lotes al inicio del año	B/. 132,928,937	B/. -
Aumento en el año		148,252,818
Incremento por revaluación	<u>102,900,223</u>	<u>114,762,432</u>
Subtotal	235,829,160	263,015,250
Costo de lotes vendidos	( 2,608,027)	( 15,323,881)
Costo de revalúo de lotes vendidos	<u>( 2,018,873)</u>	<u>( 11,862,209)</u>
Subtotal	<u>( 4,626,900)</u>	<u>( 27,186,090)</u>
Saldo de lotes al final del año	231,202,260	235,829,160
Más: terreno de estacionamientos	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
Total de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	231,262,260	235,889,160
Inventario de lotes de terreno para la venta	<u>(155,638,674)</u>	<u>(160,265,574)</u>
Total de lotes de terreno para proyectos	<u>B/. 75,623,586</u>	<u>B/. 75,623,586</u>

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 31 de marzo, las cuentas de anticipos a contratistas se detallan a continuación:

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

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	B/. 297,040	B/. 625,718
Impuesto de transferencia de bien inmueble	460,620	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	28,000
Vacaciones pagadas por adelantado	490	1,829
ITBMS a favor	644	
Otros impuestos	112	112
Otros gastos	<u>482</u>	<u>489</u>
Total	<u>B/. 1,018,973</u>	<u>B/. 1,195,444</u>

### (12) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de marzo, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	B/. 2,750,400	B/. -
Aumento por efectos de fusión		1,916,409
Adiciones	<u>10,512</u>	<u>833,991</u>
Costo al final del año	<u>2,760,912</u>	<u>2,750,400</u>
Depreciación acumulada al inicio del año	(101,936)	-
Aumento por efectos de fusión		(47,673)
Depreciación del período	<u>(16,862)</u>	<u>(54,263)</u>
Depreciación acumulada al final del año	<u>(118,798)</u>	<u>(101,936)</u>
Propiedades de inversión, neta	<u>B/. 2,642,114</u>	<u>B/. 2,648,464</u>

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2019

### (13) Mobiliario y equipos, neto

Al 31 de marzo, 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
<b>Costo</b>						
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	-	-	-	-	-	-
Al 31 de marzo de 2019	<u>121,612</u>	<u>72,479</u>	<u>408,587</u>	<u>43,819</u>	<u>38,832</u>	<u>685,329</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
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	(909)	(6,030)	(2,241)	(816)		(9,996)
Al 31 de marzo de 2019	<u>(116,101)</u>	<u>(54,363)</u>	<u>(396,239)</u>	<u>(39,487)</u>	<u>(37,805)</u>	<u>(643,995)</u>
<b>Valor razonable:</b>						
Al 31 de marzo de 2019	<u>B/. 5,511</u>	<u>B/. 18,116</u>	<u>B/. 12,348</u>	<u>B/. 4,332</u>	<u>B/. 1,027</u>	<u>B/. 41,334</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>B/. 6,420</u>	<u>B/. 24,146</u>	<u>B/. 14,589</u>	<u>B/. 5,148</u>	<u>B/. 1,027</u>	<u>B/. 51,330</u>

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (14) Construcción en proceso

Al 31 de marzo, la construcción en proceso se desglosa a continuación:

		<b>2019</b>					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año	
<b>Costos de construcción en proceso - Isla Nº2 (La Pinta)</b>							
Costos administrativos	B/. 3,642,684	B/.	B/. 1,648,396	B/.	B/.	B/. 5,291,080	
Costos administrativos	-	-	-	-	-	-	
Acabados	324,856	-	161,404	-	-	486,260	
Obra gris - GVA - lote 6	1,001,337	-	468,864	-	-	1,470,201	
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	252,540	-	447,024	-	-	699,564	
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	440,331	-	256,792	-	-	697,123	
Apartamento modelo	290,159	-	-	-	-	290,159	
	-	-	-	-	-	-	
Subtotal	5,951,907	-	2,982,480	-	-	8,934,387	
Total	<u>B/. 5,951,907</u>	<u>B/.</u>	<u>B/. 2,982,480</u>	<u>B/.</u>	<u>B/.</u>	<u>B/. 8,934,387</u>	
		<b>2018</b>					
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año	
<b>Costos de construcción en proceso - Isla Nº2 (La Pinta)</b>							
Costos administrativos	B/.	B/. 1,436,089	B/. 2,217,527	B/. (10,932)	B/.	B/. 3,642,684	
Costos administrativos	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	
<b>Costos de construcción en proceso - proyecto de viviendas - Ocean Reef Residences</b>							
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	<u>B/. 142,077,120</u>	<u>B/. 12,346,019</u>	<u>B/. 21,904,443</u>	<u>B/. (7,005,256)</u>	<u>B/. (163,370,419)</u>	<u>B/. 5,951,907</u>	

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (15) Saldos entre partes relacionadas

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>En activos:</u>		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 8,471,921	B/. 8,397,253
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	205,060	205,060
Ocean Reef Convenience Store, S.A.	105,391	102,993
P.H. WF-4950	98,698	98,698
RE Investment Corp.	70,088	70,088
Francisco Alemán	20,836	20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
Barzana Corporation	946	946
Corporación Los Pueblos, S.A.	112,657	
P.H. WF-2122	1,000	-
Total	<u>B/. 9,396,616</u>	<u>B/. 9,205,893</u>
<u>En pasivos:</u>		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.	B/. 5,000,000	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	<u>B/. 6,043,505</u>	<u>B/. 6,075,706</u>

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 31 de marzo, el sobregiro bancario se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital Bank, Inc.	B/. -	B/. 17,455
Prival Bank, S.A.	-	-
Total	<u>B/. -</u>	<u>B/. 17,455</u>

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

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (17) Obligaciones bancarias

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Prival Bank, S.A.</b>		
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/. 40,342,126	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).	23,403,555	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.:		
<b>Prival Bank, S.A.</b>		
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.	<u>10,431,714</u>	<u>9,185,780</u>
Totales pasan ...	B/. 74,177,395	B/. 71,401,461

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (17) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
...Totales Vienen	B/.74,177,395	B/.71,401,461
<b>Prival Bank, S.A. y Capital Bank, S.A.</b>		
Línea de crédito interina de construcción sindicada hasta por la suma de B/.16,407,692.75, monto que será desembolsado parcialmente a la cuenta que El Deudor mantiene para estos efectos con El Agente, en representación de Los Acreedores, mediante el sistema de aprobación previa de obras de construcción acordado por Los Acreedores. Dicha suma será utilizada única y exclusivamente por El Deudor para el financiamiento del (61%) de los costos directos de construcción del Proyecto denominado "P.H. Garden Apartment", el cual está ubicado en la Isla Occidental, Calle Colón, Punta Pacífica, Provincia de Panamá en adelante( El Proyecto), y para cancelar el préstamo actual que mantiene la sociedad Compañía Insular Americana, S.A., sobre el terreno donde se desarrollará El Proyecto.		
Los desembolsos de la línea se dividirán en dos (2) tramos o fases, como se detalla a continuación:		
Tramo A: Un primer desembolso por la suma de B/.7,407,692.75, el cual será utilizado por El Deudor para cancelar parcialmente el capital del préstamo a nombre de Compañía Insular Americana, S.A.; y		
Tramo B: Desembolsos parciales hasta por la suma de B/.9,000,000, el desembolso del Tramo B se realizará en base a las cuentas presentadas por trabajo terminado, debidamente firmadas por El Deudor y el Inspector Financiero de El Proyecto, a razón del (61%) del trabajo ejecutado, menos el retenido del Contratista. El deudor se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de capital que adeuda o que llegue adeudar a los acreedores por razón de la línea con vencimiento en el 2019...		
<b>Tramo A</b>		
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%.	784,977	784,977
<b>Tramo B</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.	<u>956,215</u>	<u>956,215</u>
Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Asset Trust Corporate Services sobre las fincas 30249267 con código de ubicación 8708.		
<b>Totales pasan...</b>	<u>B/.75,918,587</u>	<u>B/.73,142,653</u>

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (17) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
...Totales vienen	B/. 75,918,587	B/. 73,142,653
<b>Global Bank Corporation</b>		
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 parciales, 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.		
	<u>1,900,000</u>	<u>1,900,000</u>
<b>Total</b>	B/. 77,818,587	B/. 75,042,653
<b>Porción corriente</b>	<u>(45,805,483)</u>	<u>(45,805,483)</u>
<b>Porción no corriente</b>	<u>B/. 32,013,104</u>	<u>B/. 29,237,170</u>

### (18) Cuentas por pagar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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)	3,236,272	3,236,272
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	2,170,587
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	<u>3,953,918</u>	<u>3,813,916</u>
Total	18,087,978	17,947,976
<b>Porción corriente</b>	<u>(3,953,918)</u>	<u>(3,813,916)</u>
<b>Porción no corriente</b>	<u>B/. 14,134,060</u>	<u>B/.14,134,060</u>



# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

### (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 31 de marzo, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boskalis Panamá, S.A.	B/. 1,550,758	B/.1,550,758
Ingeniería Hos, S.A.	373,083	589,289
H. Ortega, S.A.	319,942	175,509
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.	118,238	118,238
Ventanas Solares	92,306	92,306
Ingeniería Lambda, S.A.	59,145	38,166
Solintex, S.A.	20,666	20,666
Multiservicios ERAP	16,894	16,894
Melquiades Cedeño	12,883	12,883
Gestiona Iberoamérica, S.A.	11,239	11,239
Reynaldo Barría	6,680	6,680
Iguana Place, S.A.	-	4,890
Justino Cedeño	3,838	2,901
Design Lab, S.A.	9,256	-
Servicios Madosa, S.A.	3,673	-
Otros	<u>6,474</u>	<u>7,332</u>
Total	<u>B/. 2,605,075</u>	<u>B/.2,647,751</u>

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 32,418	B/. 36,554
Cuotas patronales y retenciones laborales	3,512	4,683
Tesoro Nacional, ITBMS	-	2,002
Impuesto complementario	<u>1,146</u>	<u>1,146</u>
Total	<u>B/. 37,076</u>	<u>B/. 44,385</u>

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (22) Cuentas por pagar accionistas

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	<u>B/. 10,000,000</u>	<u>B/.10,000,000</u>

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

### (23) Depósitos por abonos de clientes

Al 31 de marzo, los depósitos por abonos de clientes por B/.67,659,931 (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.

### (24) Capital en acciones

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

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>	
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en Circulación</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Total de Capital 2018</u>	<u>2017</u>
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.

# Compañía Insular Americana, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de marzo de 2019

---

### (25) 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 31 de marzo, el superávit por revaluación de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	B/.102,900,223	B/. -
Aumento del superávit, por avalúo		- 114,762,432
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	<u>(2,018,873)</u>	<u>(11,862,209)</u>
Saldo final	<u>B/.100,881,350</u>	<u>B/.102,900,223</u>

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

Valor total de lotes de terreno, según avalúo	B/.235,829,160	B/.263,015,250
Menos: Valor registrado en libros	<u>(132,928,937)</u>	<u>(148,252,818)</u>
Aumento sobre el valor registrado en libros	102,900,223	114,762,432
Menos: saldo inicial del superávit por revaluación	_____ -	_____ -
Aumento del superávit, por avalúo	<u>B/.102,900,223</u>	<u>B/.114,762,432</u>