DOSSIER FIDELITAS

Fidelitas

INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.

Informe realizado a pedido de ARCOS DORADOS ARGENTINA S.A.

PANAMÁ

Septiembre 2025

Esta información es confidencial y de uso exclusivo de quien la solicita. Su finalidad es meramente orientativa en decisiones crediticias. No implica juicio de valor ni de solvencia de los informados. Su evaluación y las decisiones que el cliente tome son ajenas a Fidelitas.

1- Resumen Ejecutivo

1.1 CONCLUSIÓN

INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A. es una empresa panameña con más de 10 años de experiencia en la construcción, integrada verticalmente para diseñar, desarrollar, construir y administrar proyectos inmobiliarios eficientes y responsables. Su acionista es: BOSQUEZ DITRANI ERNESTO. Según medios de consulta externa contaría con aproximadamente 18 empleados registrados. Operaría normalmente con el sistema financiero, sin informarse Cheques Rechazados por falta de fondos. No presenta cuestiones judiciales ni eventos de integridad, sin embargo, se presentaron Notas de Prensa Negativas (ver detalles).
Desde la perspectiva del análisis de balance, el ejercicio cerrado a 2024 refleja una situación económica, financiera y patrimonial satisfactoria. A pesar de la disminución en las ventas, la rentabilidad sobre ventas se mantuvo en márgenes del 11.7%. El patrimonio neto aumentó, mejorando su representación sobre el Activo. El endeudamiento corriente continua en valores bajos (0.31), fortaleciendo su capacidad de cubrir obligaciones a corto plazo. El capital de trabajo se sostuvo en niveles óptimos durante el período, evidenciando una sólida cobertura de obligaciones inmediatas, respaldada por una liquidez consistente (3.64) que refuerza la estabilidad financiera.

Según los datos analizados, la compañía contaría con una estructura financiera que permite operar con normalidad en el corto plazo.

Contenidos

1- RESUMEN 2

1.1 CONCLUSIÓN 2

2- DATOS ORGANIZACIONALES 5

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO 5
2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES 6
2.3 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÚEDAD EN EL MERCADO 6
2.4 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 8
2.5 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS 9
2.6 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS 10
2.7 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA 10
2.8 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES 10
2.8.1 Socios / Accionistas 10
2.8.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas 11
2.8.3 Directivos 11
2.8.4 Antecedentes de Principales Directivos 11
2.9 ACTIVOS 11
2.9.1 Inmuebles 11
2.9.2 Rodados 11
2.10 PUBLICACIONES OFICIALES 11
OTRAS PUBLICACIONES 12
2.11 CERTIFICACIONES 12
2.11.1 Certificaciones de Calidad 12
2.11.2 Distinciones Obtenidas 12
2.11.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria 12
2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO 12
2.13 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO 12

3- SITUACIÓN COMERCIAL 13

3.1 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS 13
3.2 VENTAS A ARCOS DORADOS 13
3.3 PROVEEDORES 13
3.4 CLIENTES 13
3.5 SEGUROS 14

4- COMERCIO EXTERIOR 15

4.1 IMPORTACIONES 15
4.2 EXPORTACIONES 15

5- SITUACIÓN BANCARIA 16

5.1 CHEQUES RECHAZADOS 16
5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO 16

6- SITUACIÓN JUDICIAL COMERCIAL 17

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO 17
6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE 17
6.3 FISCALES Y PREVISIONALES 17
6.3.1 Embargos 17
6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés 17

7- INTEGRIDAD 18

7.1 INTEGRIDAD 18
7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA 18

8- ESTADOS CONTABLES 21

8.1 DATOS CONTABLES 21
8.2 SCORE DE BALANCE 28

2- Datos Organizacionales

2.1 CONSTITUCIÓN / ESTATUS JURÍDICO / DOMICILIOS / TELÉFONOS/ ESTATUTO

Razón Social	INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.
TAX ID	19635191734012DV3
Identificador Global	P6036942
Tipo de Empresa	SOCIEDAD ANONIMA
Domicilio	COSTA DEL ESTE, AVENIDA PASEO DEL MAR 4, PANAMÁ 507
Estado	ACTIVA
Código Postal	507
País	PANAMÁ
Teléfonos	3923337
Actividad	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS PINTURA EN GENERAL, REMODELACIÓN, DECORACIÓN VENTAS AL POR MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUCCIÓN DE OTROS PROYECTOS DE INGENIERÍA CIVIL OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE LA CONSTRUCCIÓN ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA Y ACTIVIDADES CONEXAS DE ASESORAMIENTO TÉCNICO (AGRIMENSURA Y TOPOGRAFÍA) COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DE ARQUITECTURA, DISEÑOS DE INTERIORES Y AFINES CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS SERVICIOS DE ASESORÍAS, CONSULTORÍAS, DISEÑOS DE PROYECTOS DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS Y OTRAS ESTRUCTURAS
Fecha de Inicio Actividad	27/04/2011
E-mail	yarlenis.jaramillo@pdgsa.com
Contacto	Ernesto Bosquez / Presidente / 66723152 / ernesto.bosquez@pdgsa.com

2.2 RESEÑA HISTÓRICA / GENERALIDADES

Nuestra principal fortaleza radica en que somos el brazo constructor de un grupo empresarial diversificado, que incluye nuestra propia empresa de desarrollo inmobiliario y operaciones en otros rubros clave. Esta estructura nos permite una integración vertical completa, dándonos el control total del ciclo de vida de un proyecto: desde la conceptualización y diseño, pasando por la construcción, hasta la comercialización y administración. Contamos con una sólida infraestructura técnica, logística, legal y financiera, lo que nos faculta para desarrollar, diseñar, construir y administrar proyectos responsables con el entorno y altamente eficientes. Con más de 70 colaboradores, nuestro equipo humano es nuestro mayor activo. Profesionales altamente capacitados y comprometidos nos permiten ejecutar desarrollos que optimizan costos y tiempos de ejecución, garantizando resultados superiores. Nos dedicamos a generar, proyectar y promover soluciones innovadoras que satisfagan a nuestros CLIENTES. Nuestra gestión está siempre orientada al crecimiento y la eficacia, asegurando la máxima rentabilidad para nuestros accionistas, asociados y, por supuesto, para nuestros clientes, quienes ven valorizado su patrimonio.

Fuente: Empresa.

2.3 PRODUCTOS/SERVICIOS Y ANTIGÜEDAD EN EL MERCADO



Nuestros Servicios

Gestión de Gerencia de Proyectos

Nuestra gestión abarca:

- **Obtención de documentos Legales** (Licencias comerciales, planos catastrales, certificados públicos, etc.)
- **Permisos y Aprobaciones** (MIVIOT, IDAAN, MOP, EDEMET, MINSA, Municipio, Bomberos, y otros)
- **Ejecución de Obra** (Análisis Preliminar, Construcción, Seguimiento de Obra, Entrega)
- **Supervisión** (Control de Calidad, Administración de Equipo y Seguridad Ocupacional, Supervisión de Personal en Campo y Cumplimiento de Normativas)
- **Recursos** (Gerentes de Proyectos, Ingenieros Residentes, Supervisores de Obra, Responsable de Logística y compras e inventarios, Responsable de levantamiento topográfico)
- **Manejo de Garantías y Atención a Clientes**

Todo ello respaldado por profesionales altamente calificados y comprometidos, asegurando el éxito integral del proyecto.

Nuestros Servicios

Gestión de Mercadeo y Ventas

Nuestra gestión de mercadeo y ventas se distingue por su innovación, atención personalizada, eficiencia en todos los procesos, asegurando resultados exitosos y la plena satisfacción del cliente.

- **Estudio de Mercado** (Análisis exhaustivo del mercado, identificación de tendencias, oferta y demanda.
- **Mercadeo Digital** (Creación de bases de datos con campañas en redes como FB - IG - Google - Tik Tok, envío de correos masivos promocionando los proyectos. Publicaciones orgánicas en redes sociales)
- **Mercadeo de Experiencia y Alianzas** (Generación de emociones a través de actividades en el proyecto, como la casa modelo, estrategias BTL en puntos clave y ferias internas.
- **Seguimiento a Clientes Potenciales** (Respuesta personalizada en menos de 24 horas)
- **Asesoramiento y Análisis Previo** (Asesoramiento profesional para diversos perfiles de clientes)
- **Manejo eficiente** (Historial crediticio y consolidación deudas, acompañamiento continuo hasta entrega)
- **Ampliación de Cartera Bancaria** (Presentación del proyecto a múltiples bancos)
- **Negociación** (Tasas, plazos y beneficios para ofrecer opciones variadas a nuestros clientes)

Nuestros Servicios

Gestión de Trámites y desembolso

Nuestra gestión se destaca por su eficiencia y transparencia en cada etapa, asegurando un flujo fluido desde la verificación inicial hasta la liquidación exitosa del préstamo hipotecario. Esto contribuye significativamente al logro de metas financieras y a la satisfacción del cliente.

- **Elaboración de documentación** (Contratos, pagarés y actas de entrega)
- **Atención al cliente y seguimiento de reclamos y garantías post-venta.**
- **Gestión de Trámites y Cobros.**
- **Verificación y validación del trámite hipotecario.**
- **Coordinación eficiente entre cliente, banco prestatario y entidad registral.**
- **Proceso detallado de escrituración, cierre notarial y liquidación del préstamo hipotecario.**
- **Proactividad en la actualización catastral ante la ANATI.**
- **Elaboración de informes semanales y proyecciones de cobros.**
- **Registro y seguimiento detallado de trámites en proceso y/o liquidados.**





Fuente: Empresa.

2.4 MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

No se detectó información.

2.5 INFORMACIÓN ADICIONAL / DATOS DE INTERÉS



GOBIERNO NACIONAL
CON PASO FIRME
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
Panamá Emprende

AVISO DE OPERACIÓN

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO INTERIOR

Aviso de Operación N°	Expedido a favor de
1963519-1-734012-2018-588063 Ernesto Antonio Bosquez Ditrani Capital Invertido B/.10,000.00	INMOBILIARIA ALMIRANTE S A 1963519-1-734012 DV3

ALMIRANTE BAY

Yo, Ernesto Antonio Bosquez Ditrani, con cédula de identidad personal 8-406-72 , con domicilio en Panamá, San Francisco, calidad de representante legal de INMOBILIARIA ALMIRANTE S A, con fecha de constitución 27-04-2011, esta ubicado en la provincia de PANAMÁ, Distrito de PANAMÁ, Corregimiento de SAN FRANCISCO, Urbanización Paitilla, Teléfonos 2323337, Calle Winston Churchill , Edificio , Punta del Mar Departamento M .

Declaro lo siguiente:

El establecimiento denominado ALMIRANTE BAY, está ubicado en la Provincia de PANAMÁ, Distrito de PANAMÁ, Corregimiento de SAN FRANCISCO, Calle PRINCIPAL, edificio: P.H. PUNTA DEL MAR, departamento: PB, Urbanización PAITILLA ,Inicio de operaciones: 28-08-2018

Se dedicará a las actividades de:
(6810)-Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados, (9605)-Pintura en general, remodelación , decoración, (47718)-Ventas al por menor de materiales de construcción, (4290)-Construcción de otros proyectos de ingeniería civil, (4390)-Otras actividades especializadas de la construcción, (7110)-Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico (Agrimensura y Topografía), (46637)-Comercialización de productos de arquitectura, diseños de interiores y afines., (4220)-Construcción de proyectos de servicios públicos, (7110)-Servicios de asesorías, consultorías, diseños de proyectos, (4311)-Demolición de edificios y otras estructuras.

Resolución: (4290)- #Resolución # 0484 (5 de mayo de 2022).

Cláusula de Responsabilidad: En caso de que este Aviso de Operación haya sido procesado por una persona distinta al Representante Legal o administrador del establecimiento comercial, dicha persona será solidariamente responsable de la información suministrada, por lo que deberá firmar el Aviso de Operación en conjunto con el Representante Legal o administrador del establecimiento comercial según sea el caso. Declaro bajo la gravedad de juramento que toda la información por mi afirmada al sistema PanamaEmprende en el presente proceso de Aviso de Operación, son ciertos.

Este Aviso de Operación, deberá ser impreso, inmediatamente firmado por los declarantes que aparecen en la parte inferior del mismo. Además, debe mantenerse en el establecimiento, donde se ejerce la(s) actividad(es) comercial(es) o industria(es) y mostrarlo en caso de ser solicitado por las autoridades Públicas y Competentes, en el ejercicio de su función fiscalizadora.

Tome nota que las zonificaciones comerciales deben ser previamente validadas con el Municipio respectivo. Lo declarado en este documento, será verificado por el MICI y entes competentes, en caso de ser incompatible o incongruente se ordenará la suspensión temporal o definitiva del Aviso de Operación. Adicionalmente se podrá ordenar el cierre del local y/o la aplicación de la multa correspondiente según la infracción cometida.

Fundamento legal: Ley 5 de 2007 y ley 2 de 2013.
PanamaEmprende **ha avisado de la apertura del negocio a la caja del seguro social y al municipio respectivo.**

ERNESTO BOSQUEZ
C.I.P. --
Firma del Declarante (Tramitador)

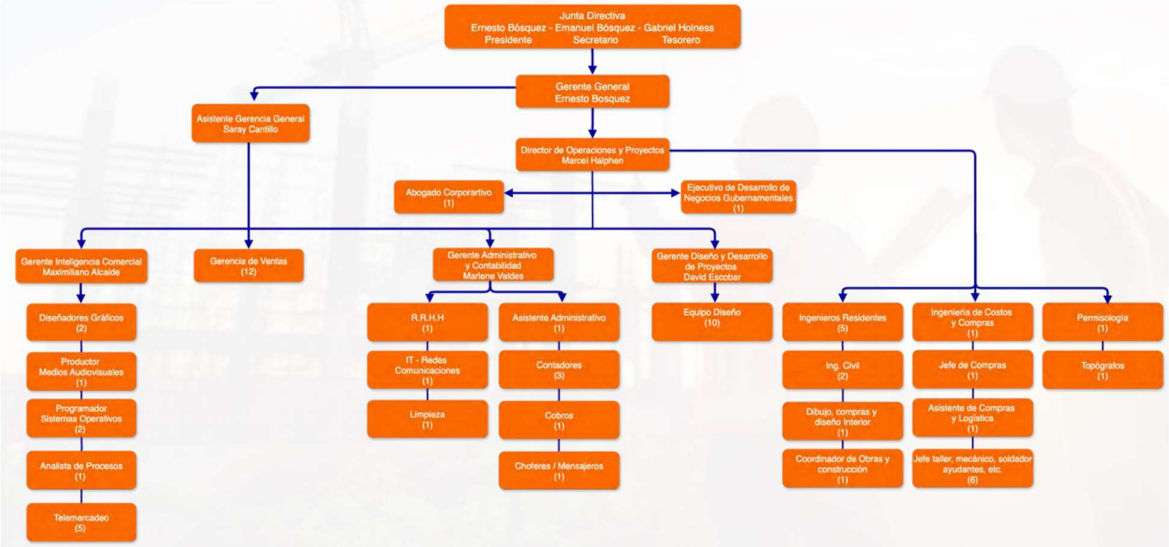
Ernesto Antonio Bosquez Ditrani
C.I.P. 8-406-72
Firma del Representante Legal de la Sociedad

Fuente: Empresa.

2.6 MARCAS / PATENTES / LICENCIAS

No se detectó información.

2.7 ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA



Fuente: Empresa.

2.8 ESTRUCTURA SOCIETARIA Y VINCULACIONES

2.8.1 Socios / Accionistas

Razón Social	Nacionalidad/Pais	Tax ID	%
BOSQUEZ DITRANI ERNESTO	Panamá	8-406-72	100.00

Fuente: Empresa.

2.8.2 Vinculaciones / Empresas Relacionadas

No se detectó información.

2.8.3 Directivos

Nombre y Apellido	Nacionalidad/Pais	Tax ID	Cargo
BOSQUEZ DITRANI ERNESTO	Panamá	8-402-76	Presidente
BOSQUEZ DITRANI EMANUEL	Panamá	8-466-410	Secretario
HOLNES GABRIEL A.	Panamá	8-711-1770	Tesorero

Fuente: Empresa.

2.8.4 Antecedentes de Principales Directivos

No se detectó información.

2.9 ACTIVOS

2.9.1 Inmuebles

DETALLE DE INMUEBLES

FOLIO	MODULO	CODIGO UBICACIÓN	MUNICIPIO	EDIFICIO	PROPIETARIOS	VER
8047	Fincas	1102	CHANGUINOLA		INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.	
30281195		1102	CHANGUINOLA		INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.	
30492585		1102	CHANGUINOLA		INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.	
30492586		1102	CHANGUINOLA		INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A.	

Fuente: Empresa.

2.9.2 Rodados

No se detectó información.

2.10 PUBLICACIONES OFICIALES

No se detectó información.

OTRAS PUBLICACIONES

IPHE inaugura módulo educativo de 395 mil dólares en La Villa de Los Santos
Fecha: 11/03/2025 Fuente: laestrella.com.pa

El Instituto Panameño de Habilitación Especial (IPHE) inauguró este martes 11 de marzo un nuevo módulo educativo en La Villa de Los Santos. La construcción tuvo un costo de 395.522 dólares y fue realizada **por Inmobiliaria Almirante, S.A.**
Las facilidades están diseñadas siguiendo los principios del Diseño Universal de Accesibilidad para que el espacio sea inclusivo y funcional para todos. Cuenta con cuatro aulas (una de ellas dedicada a carreras técnicas intermedias para el comercio y la industria), dos oficinas para directivos y administrativos, una sala de reuniones, cocina, comedor, área técnica, seis consultorios y baños adaptados a las necesidades de los estudiantes. El módulo cuenta con sistema eléctrico, alarma, internet, señalización y drenaje.
En la ceremonia de inauguración participaron directivos del plantel, padres de familia y autoridades gubernamentales como el gobernador de Los Santos, Fernando González, y el alcalde de La Villa de Los Santos, Raúl Montenegro.
"Este nuevo módulo representa un paso significativo hacia la inclusión y mejora de la educación para estudiantes con discapacidad, reafirmando el compromiso del IPHE de brindar oportunidades educativas equitativas para todos", señaló el IPHE en un comunicado.

2.11 CERTIFICACIONES

2.11.1 Certificaciones de Calidad

No se detectó información.

2.11.2 Distinciones Obtenidas

No se detectó información.

2.11.3 Programas de Responsabilidad Social Empresaria

No se detectaron programas de responsabilidad social.

2.12 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL CONTRATADO

No se detectó información.

2.13 EVOLUCIÓN MENSUAL/ DETALLE DE PERSONAL SUB- CONTRATADO

Año	Personal Producción	Personal Comercial	Personal Administración	Total
2023	18	3	6	27
2024	16	3	5	24
2025	11	3	4	**18**

Fuente: Empresa.

3- Situación Comercial

3.1 DETALLES Y EVOLUCIÓN DE COMPRAS Y VENTAS

No se detectó información.

3.2 VENTAS A ARCOS DORADOS

La empresa no informó ventas a ARCOS.

3.3 PROVEEDORES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Origen	Tax ID	Monto Anual de Compras	Moneda
1	ALIA	Panamá	15563728222016	$ 0	USD
2	TRANSPANAMA SERVICES CORP	Panamá	14415751636085	$ 0	USD
3	ACAMAT	Panamá	9448721524534	$ 0	USD

Fuente: Empresa.

3.4 CLIENTES

N°	Nombre y Apellido - Razón Social	Nacionalidad o País de Destino	Tax ID	Monto Anual de Ventas	Moneda
1	IPHE	Panamá	8-NT-12631	$ 838 391	USD
2	ETESA	Panamá	57983-128-340443	$ 758 822	USD
3	AUTORIDAD AERONAUTICA CIVIL	Panamá	8-NT-1-13178	$ 756 322	USD
4	INADEH	Panamá	8-NT-1-12642	$ 190 188	USD
5	SENAFRONT	Panamá	8-NT-1-18183	$ 179 999	USD
6	CONADES	Panamá	8-NT-1-14559	$ 167 522	USD
7	MUNICIPIO DE ALANJE	Panamá	4-NT-1-8373	$ 101 060	USD
8	JUNTA COMUNAL DE ALANJE	Panamá	4-NT-2-8207	$ 40 498	USD

Fuente: Empresa.

3.5 SEGUROS

N°	Tipo de Seguro	Compañía Aseguradora	Nº Póliza	Suma Asegurada	Moneda
1	POLIZA CAR	MAPFRE	TCAR-24300000001258	$ 144 188	N/I
2	FIANZA DE CUMPLIMIENTO	MAPFRE	FIAN-15300000039571	$ 72 094	N/I
3	FIANZA DE ANTICIPO	MAPFRE	FIAN-15300000039572	$ 7 209	N/I
4	POLIZA DE RESPONSABILIDADCIVIL	MAPFRE	RECI-20300000008530	$ 50 000	N/I
5	FIANZA DE CUMPLIMIENTO	MAPFRE	FIAN-15300000040506	$ 95 094	N/I
6	FIANZA DE CUMPLIMIENTO	MAPFRE	FIAN-15300000040298	$ 157 429	N/I
7	FIANZA DE ANTICIPO	MAPFRE	FIAN-15300000040299	$ 31 486	N/I
8	FIANZA DE PROPUESTA	OPTIMA SEGUROS	04-01-110761-0	$ 287 534	N/I

Fuente: Empresa.

4- Comercio Exterior

4.1 IMPORTACIONES

No se registraron operaciones de importación vinculadas a la empresa analizada.

4.2 EXPORTACIONES

No se registraron operaciones de exportación vinculadas a la empresa analizada.

5- Situación Bancaria

5.1 CHEQUES RECHAZADOS

CHEQUES RECHAZADOS	**No se encontraron registros**
DEUDA	**No se encontraron registros**

Fuente: Medios externos de consulta.

5.2 NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFORMADO

N°	Entidad	Deuda	Moneda
1	METROBANK	$ 697 412	USD
2	MERCANTIL	$ 1 919 257	USD
3	MULTIBANK	$ 2 019 216	USD

Fuente Empresa.

6- Situación Judicial Comercial

6.1 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDADO

JUICIOS CIVILES	**No se encontraron registros**
RECLAMOS	**No se encontraron registros**

Fuente: Medios externos de consulta.

6.2 CARÁTULAS DE JUICIOS COMERCIALES COMO DEMANDANTE

No se registran Juicios Comerciales como Demandante.

6.3 FISCALES Y PREVISIONALES

6.3.1 Embargos

No se detectó información.

6.3.2 Otra información Fiscal o Previsional de Interés

No se detectó información.

7- INTEGRIDAD

7.1 INTEGRIDAD



7.2 INFORMACIÓN DE PRENSA NEGATIVA

Limpiando la corrupción de propietarios de tierras en Panamá
Fecha: 12/08/2015 Fuente: comunicae.es

El presidente Varela decide enfrentar el problema de corrupción en derechos de propiedades que surgió bajo la candidatura de la administración Panameña pasada.
En enero del presente, el ex presidente Martinelli huyó del país al ser despojado de su inmunidad. Fue acusado de robar al Programa Nacional de Asistencia Alimentaria, de aprobar contratos sospechosos e inapropiados de titularidad, y de espionaje telefónico en contra de empresarios y enemigos políticos. El presidente Carlos Varela, el cual trabajó cerca de Martinelli, ganó la candidatura a la presidencia prometiendo acabar con la corrupción que ha dejado Martinelli.
A pesar del crecimiento económico de Panamá en los años pasados, la corrupción en los derechos de propiedad y títulos de propiedad se han agobiado a varios países centroamericanos. El presidente Varela ha prometido reparar el sistema y al a vez ayudar a víctimas de contratos corruptos de títulos de propiedad en los cuales se encontró que diputados corruptos y otras autoridades trabajaron juntos para crear acusaciones falsas contra las mismas.
Hasta ahora, todo bien.
Desde el inicio de su presidencia, Varela ha demostrado la importancia de deshacerse de la corrupción que se haya en los casos de derechos de propiedades actualmente y promover la transparencia al resolver estos problemas. Bajo la administración pasada se publicaron varios escándalos acerca de títulos de propiedad relacionados con Juan Hombrón, Paitilla, y la Costa del Este. Recientemente se le denunció a Franklin Oduber, exadministrador de la Autoridad Nacional de

Administración de Tierras (ANATI), por la adjudicación que efectuó de 77 hectáreas de terreno en el sector de El Coco, en Penonomé.
Varios otros funcionarios públicos que formaron parte de la administración del ex presidente Martinelli están bajo escrutinio por su aparente participación en los tratos corruptos de propiedades. Anabelle Villamonte, ex directora de ANATI y Jimmy Papadimitriu ex ministro de la presidencia de Martinelli, ambos estuvieron involucrados en el escándalo de Juan Hombrón. Aunque se ha encontrado que estos individuos son responsables de varios tratos corruptos específicamente, han salido a la luz muchas más denuncias de corrupción de titularidad que hacen evidente que este asunto es mucho más grande de lo que creía. La administración de Varela ha declarado que pondrían revisar cada contrato que Villamonte aprobó. Los tres, Villamonte, Papadimitriu y Oduber, han sufrido denuncias públicamente este año.
En el transcurso de esta investigación han salido a la luz y han sido cuestionados, ciudadanos fuera del gobierno que parecen estar involucrados en negociaciones sospechosas de propiedades. **Ernesto Bosquez Ditrani** es un empresario que suele expedir contratos de terrenos por una pequeña tarifa, dado que tiene acceso a funcionaros importantes del gobierno. La Prensa reporto que Ernesto está ligado a varios escándalos en la isla Toboga e Isla Bastimentos.
Este individuo es mencionado en conjunto con la licenciada Evisilda Martínez, la cual representa a varias compañías que se encuentran en medio de estos escándalos. Personas como estas pudieron aprovechar la corrupción de la administración del ex presidente Martinelli y presuntamente trabajaron juntos en varios tratos para beneficiarse mutuamente.
Sacar una conclusión y resolver el problema.
Hay un gran número de personas que aseguran haber sido despojados de sus terrenos y esperan que la nueva administración encuentren una solución a esta situación y hagan responsables a las personas correctas. No va a ser una tarea fácil, las empresas grandes suelen ocultar con éxito la identidad de aquellos quienes son responsables. Toman mucha precaución en crear estrategias muy elaboradas para robar los terrenos.
Un grupo llamado Bastimentos Holdings ha sido dueño de una gran propiedad por muchos años, en la cual se encuentran tres plantíos. Bajo la administración pasada parte de los terrenos fueron titularizados a otra compañía llamada Tres Cruces. Actuando en complicidad con ciudadanos privados, ANATI expidió la titularización a pesar de que Bastimentos Holdings ejecutó una oposición. Además, el terreno fue titularizado ilegalmente dado que ya existía un título para una finca y ANATI asignó 7 hectáreas más de lo acordado. Bastimentos Holdings quiso buscar ayuda de parte de la administración pasada pero fue en vano. Ahora buscan anular y hacer invalido el título por medio de la Corte Suprema y ANATI.
El proceso de pasar tierras en este tipo de situación fue hecho por una compañía llamada Tres Cruces, este apoderamiento se dio acabó de una manera rápida debido a unos documentos firmados por Annabelle Villamonte y se realizó en un curso de 3 días (al mismo tiempo que otro caso de corrupción de tierras en Punta Chame); Todo esto ocurrió inicialmente unas semanas después de que Villamonte fuera forzada a renunciar por cargos de corrupción y justo después de que Franklin Oduber, Administrador General visitara las propiedades en la isla. Bastimentos Holdings demandó a Tres Cruces cuyos dueños son un americano William (Billy) Bongiorno y su socio Ernesto Bosquez Ditrani.
Bosquez, Bongiorno y Martinez usaron ANATI para facilitar algunos de sus otros apoderamientos también. Ernesto Bosquez Ditrani maneja un círculo de compañías que están o estuvieron ligadas a un abogado que creó compañías cuyas operaciones de venta de terrenos fueron investigadas por el Ministerio Público Evisilda Martínez. Su oficina realizó operaciones ilegales de compraventa de algunos humedales en Ngäbe - Buglé Comarca, quien también fue investigada por el Ministerio Público.
ANATI transfirió tierras a las islas de Taboga, después de un Consejo que fue requerido en calidad de “urgencia” para expandir sus tierras en agosto del 2012. Ellos hicieron constar que Taboga tendría un crecimiento en población y vivienda. Sin embargo, el público empezó a dar cuenta de que estas tierras fueron adquiridas para venderlas a Ernesto Bosque Ditrani. En otro caso, ANATI les dio autorización para empoderarse de otros lugares que también le pertenecen a esta compañía, Semper Fidelis. Aun y con la oposición que existía, ANATI nunca investigó esa reclamación, y el grupo nunca tuvo posesión de las tierras a pesar de que el director de la corte encontró cuatro o más hectáreas del título aprobado que estaban localizadas en el océano. Darío de Gracia, abogado de ANATi durante la administración de Martinelli quien firmó este título sospechoso (4HA en el océano sobre la finca), es ahora el abogado de Tres Cruces. Es un hecho que Darío de Gracia fue a la corte suprema para inspeccionar estas tierras en el 22 de julio del 2015 – las mismas tierras que había firmado 3 años antes. Esto indica como Tres Cruces tiene grandes influencias dentro del gobierno de Martinelli. Esto fue lo que hizo posible que rápidamente hayan tomado posesión de estas tierras tan valiosas y quitarlas de los dueños legítimos.
Este mapa (arriba) muestra en azul las 4 hectáreas en el océano, que forman parte del título de propiedad que se hizo rápidamente.
Este reclamo fue supuestamente hecho por una compañía de las Islas Caimán con un valor de $100,000 y fue revendido a otra compañía 6 semanas después por $1.9Millones. William (Billy) Bongiorno es el presidente actual de la corporación y las víctimas metieron una demanda criminal en su contra y en contra de sus socios. En ese mismo año Varela aprobó la Ley 167 que habla acerca del lavado de dinero y la cual requiere que los agentes de bienes raíces hagan reportes en caso de alguna situación sospechosa. El grupo espera que las tierras que les pertenecieron por 15 años así como tres plantaciones más, les sean regresadas.
Lo que falta por hacer
Aun no se ha aclarado si este fraude está ligado con el caso Martinelli o solo son individuos de su administración que tomaron la culpa, así que la gente que hizo cualquier tipo de trato con ellos también serán investigados.
Una cosa es segura, Varela tiene mucho trabajo que hacer para cumplir su promesa de limpiar Panamá.

Canal de Panamá reclama isla vendida en forma fraudulenta
Fecha: 27/02/2014 Fuente: la.migalhas.com

Una parte de la ínsula fue vendida a Ernesto Bósquez Ditrani, bajo la promesa de desarrollar un proyecto turístico, pero el proceso de venta se hizo sin el conocimiento de las autoridades canaleras, que exigen el cumplimiento de la constitución y la ley.
La Autoridad del Canal de Panamá (ACP) exigió hoy 27 de febrero a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (Anati) la restauración de los derechos de la entidad canalera sobre la isla Tortolita, en el Pacífico panameño, que fue vendida de forma fraudulenta por el Municipio de Taboga.
Una parte de la ínsula fue vendida a **Ernesto Bósquez Ditrani**, bajo la promesa de desarrollar un proyecto turístico, pero el

proceso de venta se hizo sin el conocimiento de las autoridades canaleras, que exigen el cumplimiento de la constitución y la ley.
Bósquez Ditrani adquirió tierras en las islas Tórtola, Tortolita y 14,8 hectáreas en Taboga con el aval de los ediles. Pero la operación de venta ha desatado un litigio, debido a que la mitad de la isla Tortolita, usada por la ACP como depósito de material de dragado, forma parte de la zona inalienable del Canal de Panamá.
Al respecto, Roberto Alemán, de la Asociación Cívica de Taboga, declaró al diario local La Prensa que los habitantes en áreas insulares en el Pacífico temen que se emprendan allí proyectos de expendio de petróleo, que perjudicarían el turismo. Grupos empresariales realizaron este mes una encuesta entre los residentes en las ínsulas, con el objetivo de saber qué opinan sobre la instalación de tanques de almacenamiento de combustible en áreas contiguas a la isla Urabá, un refugio de pelícanos.

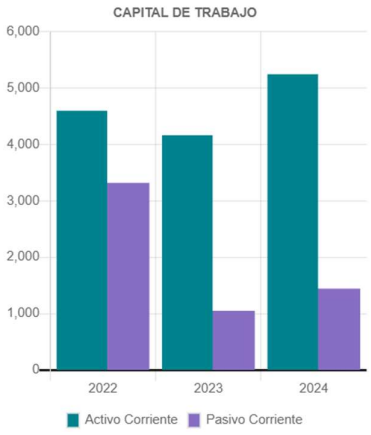
8- Estados Contables

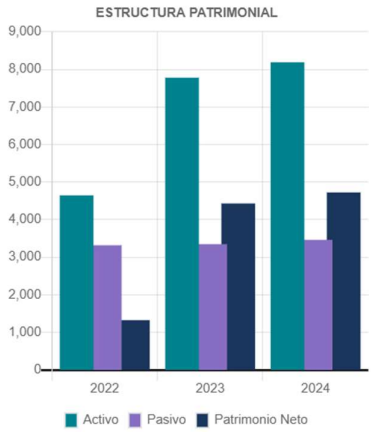
8.1 DATOS CONTABLES

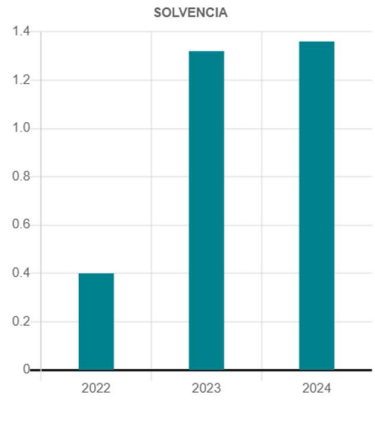
Activo

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Caja y Bancos	1	1	22
Inversión corriente	0	0	0
Ant Créditos por ventas	798	932	1 460
Otros Créditos	0	0	0
Bienes Cambio	3 717	3 123	3 312
Bienes Intangibles	0	0	0
Otros Activos Corrientes	84	109	454
Total De Activo Corriente	4 600	4 165	5 249
Créditos Por Ventas	13	667	0
Otros Créditos No Corrientes	0	0	0
Otras Inversiones No Corrientes	0	2 922	2 922
Bienes De Uso Valor De Origen	37	29	21
Depreciación Acumulada	3	3	2
Bienes De Uso	33	26	19
Activos Intangibles	0	0	0
Otros Activos No Corrientes	0	0	0
Total Activo No Corriente	47	3 615	2 941
Total Activo	4 647	7 780	8 189

Montos expresados en miles de Balboas Panameños



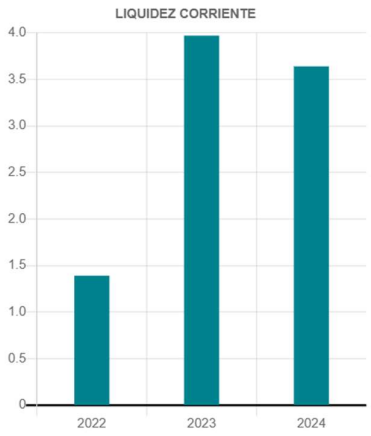


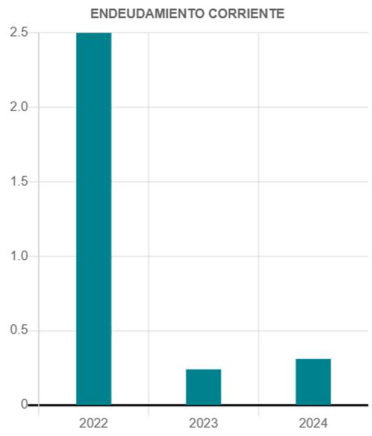


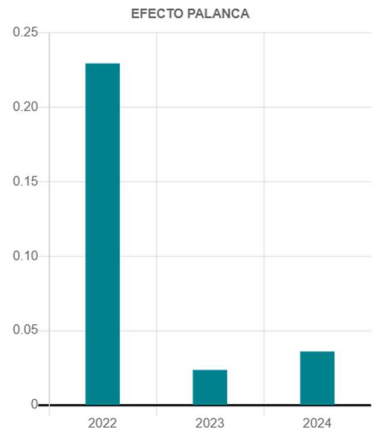
Pasivo / Patrimonio Neto

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Cuentas Por Pagar (Deudas Comerciales)	630	0	167
Préstamos (Deudas Bancarias)	2 661	413	393
Remuneraciones Y Cargas Sociales	0	0	0
Cargas Fiscales	0	0	0
Anticipos De Clientes	0	612	561
Otros Pasivos	29	25	324
Total Pasivo Corriente	3 320	1 050	1 444
Cuentas Por Pagar	0	0	0
Préstamos	0	2 298	2 019
Deudas Fiscales	0	0	0
Otros Pasivos (No Corrientes)	0	0	0
Previsiones	0	0	0
Total Pasivo No Corriente	0	2 298	2 019
Total Pasivo	3 320	3 348	3 463
Capital Social	270	10	10
Resultados No Asignados	1 056	4 422	4 716
Patrimonio Neto	1 326	4 432	4 726

Montos expresados en miles de Balboas Panameños



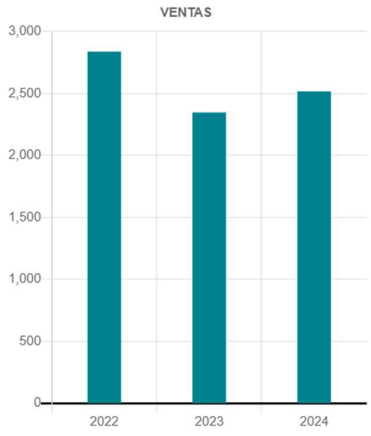


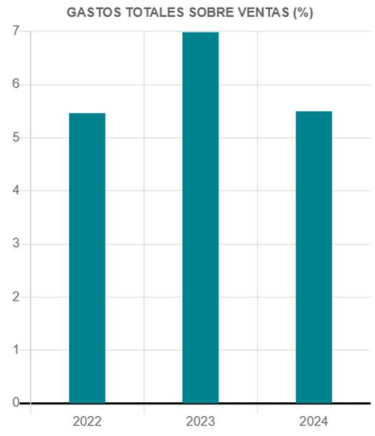


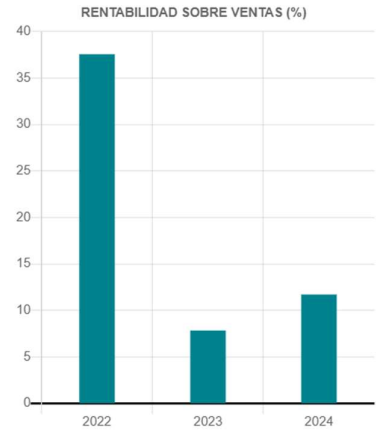
Estado de Resultados

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Ventas	2 838	2 347	2 518
Compras Del Ejercicio	56	25	56
Costos de las mercaderías, productos, servicios vendidos	1 629	1 969	2 059
Resultado Bruto	1 209	378	459
Amortizaciones	1	7	7
Gastos de Comercialización	0	0	0
Gastos de Administración	155	135	93
Gastos Financieros	0	29	46
Otros Ingresos	42	0	0
Otros Egresos	1	7	7
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo result.por exposición a inflación)	0	0	0
Impuesto a las Ganancias	29	24	19
Resultado	1 066	184	294

Montos expresados en miles de Balboas Panameños







Indices de Gestión

Análisis Patrimonial

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Solvencia Patrimonial Patrimonio Neto / Pasivo Total	0,40	1,32	1,36
Endeudamiento Total Pasivo Total / Patrimonio Neto	2,50	0,76	0,73
Endeudamiento Corriente Pasivo Corriente / Patrimonio Neto	2,50	0,24	0,31
Capital de Trabajo Activo Corriente - Pasivo Corriente	1 279 787,00	3 115 050,00	3 804 846,00

Análisis Financiero

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Liquidez Corriente Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,39	3,97	3,64
Liquidez Seca (Prueba Acida) (Activo Corriente – Bienes de Cambio) / Pasivo Corriente	0,27	0,99	1,34
Rotación de Créditos Ventas / Créditos por Ventas	3,56	2,52	1,72
Rotación de Pasivo Corriente (Pasivo Corriente * 365) / ((Compras + Gastos) * 1.21)	4 753,40	1 671,03	2 237,92
Rotación De Inventarios Costo Mercaderías / Bs. de Cambio	0,44	0,63	0,62
Rotación de Activos Ventas / Activo Total	0,61	0,30	0,31
Rotación de Activo Fijo Ventas / Bs. de Uso	85,05	89,93	133,69
Préstamos sobre Patrimonio Neto Préstamos / Patrimonio Neto	2,01	0,61	0,51
Meses de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 12) / Ventas	11,25	13,86	11,50
Días de Deuda (Préstamos (o BCRA) * 365) / Ventas	342,17	421,58	349,75

Análisis de Rentabilidad

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Margen Bruto (Resultado Bruto / Ventas) * 100	42,60	16,12	18,23
Margen Neto (Resultado Neto / Ventas) * 100	37,56	7,82	11,70
Margen Operativo (Resultado Neto + Otros Egresos – Otros Ingresos) / Ventas * 100	36,12	8,13	11,99
EBIT Resultado Bruto - Amortizacions - Gastos de comercialización - Gastos de Administración	1 053 584	235 970	358 804
EBIT/Ventas (EBIT/Ventas)*100	37,12	10,05	14,25
Margen s/ Patrimonio (Resultado Neto / Patrimonio Neto) * 100	0,80	0,04	0,06
Margen s/ Activo (Resultado Neto / Activo Total) * 100	22,95	2,36	3,60
EBITDA Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias	1 095 910	243 242	366 076
EBITDA / Pasivo (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Pasivo Total	0,33	0,07	0,11
EBITDA / Ventas (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Ventas	0,39	0,10	0,15
EBITDA / Intereses (Resultado Neto + Amortizaciones + Gastos Financieros + Impuesto a las ganancias) / Gastos Financieros	6 334,74	8,42	8,04

Análisis de Eficiencia

Fecha Balance	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Gastos Financieros / Ventas Gastos Financieros / Ventas	0,00	0,01	0,02
Gastos Comerciales / Ventas Gastos Comerciales / Ventas	0,00	0,00	0,00
Gastos de Administración / Ventas Gastos de Administración / Ventas	0,05	0,06	0,04
Gastos Totales / Ventas (Gastos de Administración + Gastos Financieros + Gastos Comerciales) / Ventas	0,05	0,07	0,05
Inversiones en Bienes De Uso (Patrimonio Neto / Bs. de Uso) * 100	39,74	169,78	250,98
Vida Restante de los Bienes de Uso Bienes de Uso / Amortizaciones	55,07	3,59	2,59

Montos expresados en miles de Balboas Panameños

SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA Y PATRIMONIAL

Para el análisis de la situación económica financiera y patrimonial de la Empresa se utilizaron los Estados Contables correspondientes a los ejercicios 2022, 2023 y 2024 (fecha de cierre 31/12) expresados en balboas panameños. Información auditada sin salvedades.

1. ANÁLISIS DE CUENTAS

- La empresa INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A. ha experimentado una fluctuación en sus ventas a lo largo de los últimos tres años. En 2022, las ventas alcanzaron $2.838.491, disminuyendo a $2.347.462 en 2023, lo que representa una caída del 17,3%. Sin embargo, en 2024, las ventas se recuperaron ligeramente a $2.517.568, mostrando un incremento del 7,2% respecto al año anterior. Esta variabilidad en las ventas puede ser indicativa de cambios en la demanda del mercado o en la estrategia de ventas de la empresa.
- El Activo Corriente mostró una disminución del 9,4% de 2022 a 2023, pasando de $4.600.042 a $4.165.131, pero se recuperó en 2024 a $5.248.807, un aumento del 26%. Este incremento puede estar relacionado con un aumento en los Créditos por Venta, que crecieron significativamente en 2024. Por otro lado, el Activo No Corriente experimentó un aumento considerable en 2023, alcanzando $3.614.884 desde $46.665 en 2022, pero disminuyó a $2.940.647 en 2024. Este comportamiento puede reflejar inversiones en activos fijos o revalorizaciones.
- El Pasivo Corriente disminuyó drásticamente de $3.320.255 en 2022 a $1.050.081 en 2023, pero aumentó a $1.443.961 en 2024. Esta variabilidad puede ser resultado de cambios en las políticas de pago a proveedores o en la gestión de deudas a corto plazo. El Pasivo No Corriente, que no existía en 2022, se estableció en $2.298.148 en 2023 y disminuyó ligeramente a $2.019.217 en 2024, lo que podría indicar una reestructuración de la deuda a largo plazo.
- El Patrimonio Neto de la empresa ha mostrado un crecimiento constante, pasando de $1.326.452 en 2022 a $4.726.276 en 2024. Este aumento significativo sugiere una acumulación de resultados positivos y una posible reinversión de utilidades. Los Resultados No Asignados también han crecido, representando una proporción considerable del Patrimonio Neto, lo que indica una sólida retención de ganancias.
- En 2024, los Resultados No Asignados son $4.716.276, representando casi la totalidad del Patrimonio Neto. Esta proporción sugiere que la empresa ha retenido la mayoría de sus ganancias, lo que podría ser una estrategia para fortalecer su posición financiera. Sin embargo, si esta proporción supera el 30%, podría indicar un "Nivel de Capitalización" débil, lo que podría ser un área de preocupación para los inversores.

2. ANÁLISIS DE RATIOS

El análisis de ratios proporciona una visión más clara de la salud financiera y patrimonial:

- La solvencia de INMOBILIARIA ALMIRANTE S.A. ha mejorado significativamente, pasando de 0,4 en 2022 a 1,36 en 2024. Este incremento indica que la empresa ha fortalecido su capacidad para cubrir sus deudas con sus activos, lo que es un signo positivo de estabilidad financiera.
- El Endeudamiento Corriente ha disminuido de 2,5 en 2022 a 0,31 en 2024, lo que sugiere que la empresa ha reducido su dependencia de la deuda a corto plazo. Este cambio es favorable, ya que reduce el riesgo financiero asociado con obligaciones inmediatas.

- La Liquidez Corriente ha mejorado de 1,39 en 2022 a 3,64 en 2024, lo que indica que la empresa tiene una capacidad muy buena para cubrir sus pasivos corrientes con sus activos corrientes. Este nivel de liquidez es un indicador positivo de la capacidad de la empresa para manejar sus operaciones diarias sin problemas financieros.
- El Capital de Trabajo ha aumentado de $1.279.787 en 2022 a $3.804.846 en 2024, lo que representa más del 10% de las ventas en cada año. Esto sugiere que la empresa tiene un capital de trabajo suficiente para financiar sus operaciones y crecimiento.
- El Resultado Bruto sobre Ventas ha disminuido de 42,6% en 2022 a 18,23% en 2024. Aunque sigue siendo un nivel de rentabilidad adecuado, la disminución podría indicar un aumento en los costos de ventas o una presión en los márgenes de ganancia.
- El EBIT ha mostrado una tendencia positiva, aumentando de $105.3584 en 2022 a $358.804 en 2024. Este crecimiento sugiere una mejora en la eficiencia operativa de la empresa, lo que es un buen indicador de su capacidad para generar ganancias antes de intereses e impuestos.
- La Rentabilidad sobre Ventas ha disminuido de 37,56% en 2022 a 11,7% en 2024. Aunque sigue siendo suficiente, la disminución podría ser un área de preocupación si la tendencia continúa, ya que podría afectar la capacidad de la empresa para generar beneficios netos.

3. KEY METRICS

A continuación, se presentan los valores de los ratios clave:

- Solvencia (valor esperado > 0.7): 1.36

- Endeudamiento Corriente (valor esperado < 0.5): 0.31

- Endeudamiento Total (valor esperado < 1): 0.73

- Liquidez Corriente (valor esperado > 1.7): 3.64

- EBIT / Ventas (valor esperado > 0.8): 0.14

- Rentabilidad sobre Ventas (valor esperado > 9%): 11.7%

8.2 SCORE DE BALANCE

Períodos Analizados				2022/2023/2024			
Concepto	Expresado por	Valor	Grade	Concepto	Expresado por	Valor	Grade
Analisis Patrimonial				**Analisis Financiero**			
Solvencia	ratio	1,26	10	Liquidez corriente	ratio	3,48	10
Endeudamiento corriente	ratio	0,51	10	Liquidez acida	ratio	1,16	10
Capital corriente	%	43,3%	10	Rotación del pasivo corriente días	días	2.376	1
Activo no Cte sobre Activo	%	34,5%	10	Rotación de las cuentas a cobrar	días	155	3
Financiación del activo no cte.	ratio	4,82	10	Efecto Palanca	ratio	0,05	7
Deuda bancaria sobre Pasivo	%	73,0%	2	**Analisis de Eficiencia**			
Deudas Comerciales sobre Pasivo	%	20,3%	9	Gastos Financieros sobre Ventas	%	1,5%	10
Análisis de rentabilidad				Gastos Comerciales sobre Ventas	%	0,0%	10
Rentabilidad de la inversión total	%	13,2%	7	Gastos Administración sobre Ventas	%	4,3%	10
Rentabilidad ordinaria de la inversión	%	14,6%	5	Gastos Totales sobre Ventas	%	5,8%	10
Rentabilidad ordinaria sobre el activo	%	6,0%	3	Vida restante de Bienes de Uso	años	8	8
Resultado bruto sobre ventas	%	20,2%	2	Rotación de bienes de cambio	días	365	1
Rentabilidad sobre Ventas	%	13,5%	10	Rotación del activo	veces	0,35	1
Costo del financiamiento	%	1,1%	10	**Total**			
Ebit/Ventas	%	15,7%	10	83,67			
EBITDA/Ventas	%	16,1%	7				
EBITDA/Intereses	%	640,79	10				

