

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL***

Año terminado el 31 de Diciembre de 2015

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **ALTOS DE VISTAMARES, S.A.**
VALORES REGISTRADOS: **NO MANTIENE VALORES REGISTRADOS**
DIRECCION: **URBANIZACION LOS ANGELES, CALLE 1RA**
TELEFONO Y FAX: **260-4813 FAX: 260-1557**
CORREO ELECTRÓNICO: **dirfinanzas@grupomelo.com**

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de Altos de Vistamares, S.A.

Altos de Vistamares, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 8391 del 2 de septiembre de 1983 extendida ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, República de Panamá, e inscrita a la Ficha 117497, Rollo 11750, Imagen 0032 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.

Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. y es la empresa administradora de la División Bienes Raíces de Grupo Melo.

Inició operaciones en 1983 y desde entonces se dedica al desarrollo y promoción de proyectos de montaña localizados en la provincia de Panamá que cuentan con infraestructura como calles, acueductos y electrificación para disfrutar la vida de campo con todas las facilidades modernas.

La inversión en infraestructura y mantenimiento de los proyectos representan el principal gasto de capital el cual es financiado con recursos propios y financiamiento bancario a corto plazo.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social y los Estatutos de Altos de Vistamares, S.A. no contemplan estipulaciones aplicables a negocios o contratos entre la sociedad y uno o más de sus directores o dignatarios, en los que éstos tengan intereses, de forma directa o indirecta. Adicionalmente, tampoco contemplan ninguna cláusula relacionada con la facultad de los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; retiro o

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



1

no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; y número de acciones, requeridas para ser director o dignatario.

No se contemplan derechos, preferencias ni restricciones correspondientes a cada clase de acciones fuera de las estipuladas por nuestra legislación, con relación a derecho a dividendos, derecho de voto, derecho a participación en las ganancias, derecho a participar en cualquier excedente en el evento de liquidación, cláusulas de redención, cláusulas sobre fondo de amortización, aumento de capital y cualquier cláusula que discrimine contra un tenedor existente o futuro de tales. Las acciones necesarias para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones no son más exigentes que las contempladas por nuestra legislación.

En relación a las condiciones que gobiernan la forma en la cual las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias son convocadas podemos indicar que las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Accionistas se realizan de la forma contemplada en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 40 y siguientes de la Ley 32 de 26 de febrero de 1927). No existen requerimientos adicionales a los allí contemplados.

No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo la no-existencia de limitaciones impuestas por el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.

No se contempla ninguna cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

Por otra parte, el pacto social tampoco contempla condiciones más rigurosas que las requeridas por nuestra legislación para modificaciones al capital.

C. Descripción del Negocio

Altos de Vistamares, S.A. es una empresa pionera en el desarrollo de proyectos de montañas. Desde 1983 la empresa desarrolla lotificaciones campestres para el descanso familiar y como residencias permanentes. Los proyectos ofrecen privacidad, calidad de vida, acompañados de la infraestructura básica de un desarrollo como lo son controles de entrada permanente, agua potable, luz eléctrica, calles asfaltadas, senderos ecológicos, miradores, áreas recreativas, centros de acopio de desperdicios domésticos y excelentes planes de financiamiento.

El Proyecto Los Altos de Cerro Azul se encuentra localizado a 55 minutos de la Ciudad de Panamá, ubicado en las montañas de Cerro Azul (altura entre 2,300 a 2,800 pies sobre el nivel del mar) y con una agradable temperatura de montaña (clima fresco) con muy pocas variaciones durante el año.

En 1998 se lanza al mercado Altos del María. Este proyecto se encuentra ubicado en las montañas de Sorá, a 90 minutos de la ciudad de Panamá, frente a las playas del pacífico y a una altura que varía entre 2,000 y 3,800 pies sobre el nivel del mar.

D. Estructura Organizativa (Altos de Vistamares)

Altos de Vistamares, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Amaya, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Oria, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Electra, S.A.	Panamá	100%
Bienes Raíces Cerro Azul, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Chichibali, S.A.	Panamá	100%

 2

Administradora Los Altos del María, S.A.	Panamá	100%
Administradora Altos Cerro Azul, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Las Guacamayas, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Los Macanos, S.A.	Panamá	100%
Desarrollo Las Colinas, S.A.	Panamá	100%
Inmobiliaria Los Libertadores, S.A.	Panamá	100%
Jardines y Paisajes S.A.	Panamá	100%
Luxury Campin S.A.	Panamá	100%
Amazing Panama, S.A.	Panamá	40%

E. Propiedades, Planta y Equipo

Altos de Vistamares, S.A. cuenta con propiedades, mobiliario, equipos netos por un monto de B/.2.6 millones al 31 de diciembre de 2015. El principal activo dentro de este rubro lo constituyen las instalaciones del Club Los Altos de Cerro Azul, el Centro Comercial de Bejuco, el Centro de visita de Los Altos del María y el edificio donde operan las oficinas administrativas ubicado en Urbanización Los Ángeles en la ciudad de Panamá.

F. Investigación y Desarrollo

Altos de Vistamares, S.A. dedica sus esfuerzos al desarrollo de proyectos de montañas, tomando en cuenta una ubicación de altura, tranquilidad, verdor y clima fresco. Para ello realiza estudios e investigaciones de nuevos proyectos tomando en cuentas la adquisición de terrenos, lotificaciones, construcción de viviendas, construcción de carreteras, instalación de tendidos eléctricos y acueductos, además de la construcción de diversas instalaciones recreativas.

Igualmente, Altos de Vistamares, S.A. recibe soporte de Grupo Melo el cual cuenta con un Departamento de Estudio y Desarrollo dedicado a los estudios de factibilidad, anteproyectos, diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de las divisiones del grupo.

G. Información sobre tendencias

En el 2015 la economía panameña continuó con su senda de crecimiento y se ubicó como una de las economías líderes en la región. La reducción de los precios del petróleo, la recuperación de la economía norteamericana, la continuación de las obras de ampliación del canal y la consolidación del sector servicios de la economía son factores que contribuirán al crecimiento económico sostenido durante 2016.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para el cierre del cuarto trimestre de 2015 Altos de Vistamares registró activos corrientes por B/.10.5 millones, un monto superior a los B/.8.3 millones reportados a Diciembre 2014. El incremento en las ventas de lotes en los proyectos, genera un incremento en las cuentas por cobrar del 104%. El inventario de lotes disponibles para la venta mantiene un comportamiento estable y cierra el último trimestre en B/.4.6 millones. La razón corriente fue de 1.00 veces y exhibe una mejora significativa en comparación a diciembre 2014 cuando cerró en 0.95 veces.

Los pasivos corrientes mostraron un incremento del 15% en comparación al cierre de Diciembre 2014.

 3

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre 2015 Altos de Vistamares registra utilidades retenidas en B/.7.6 millones y un patrimonio de B/. 19.3 millones.

Los pasivos totalizaron un saldo de B/.10.4 millones de los cuales el 92% corresponde a deuda financiera utilizada para las inversiones requeridas en la ejecución de los nuevos proyectos que desarrollan la estrategia comercial y diversas actividades, que permiten consolidar las ventas de los productos que se mantienen actualmente en oferta. La relación deuda/capital para Diciembre 2015 se fijó en 0.54 veces.

C. Resultados de las Operaciones

Altos de Vistamares registró ventas por B/.8.9 millones al 31 de diciembre de 2015, mejorando significativamente su margen neto que alcanzó un nivel de 7.78% el cual es superior al reportado en el mismo periodo del año anterior de 2.20%.

Al cuarto trimestre del 2015 la empresa logró exitosamente mantener la tendencia exhibida al cierre de 2014 y obtuvo una utilidad neta de B/.699.5 mil. Principalmente por la reactivación de la venta de lotes y el incremento de visitas al proyecto producto de las actividades de mercadeo de turismo residencial. Con el objetivo de mantener la trayectoria de crecimiento positivo Altos de Vistamares, ha dado un redireccionamiento a su estrategia comercial logrando una mayor afluencia de clientes.

El innovador Luxury Camping, un hotel de tiendas de acampar de lujo, es la primera facilidad en Centroamérica que ofrece a los huéspedes la oportunidad de disfrutar la experiencia de acampar con la comodidad de un hotel y apreciar la vida entre el clima, naturaleza y tranquilidad de la montaña. El hotel no solo ha tenido éxito en su operación, la posibilidad de experimentar por anticipado los beneficios de obtener una propiedad en los proyectos de montaña que ofrece el Grupo ha sido beneficiosa para incentivar la intención de compra.

Parte del éxito del año 2015 se concretó en el inicio de ventas de la nueva Urbanización León en Altos del María. Esta lotificación, a 850 metros sobre el nivel del mar, en promedio, tiene vista a la costa atlántica y como novedad ofrece parcelas mejoradas con nivelaciones y entradas, terrenos listos para construir.

D. Análisis de Perspectivas

En 2015 se definió la propuesta Arquitectónica para completar el master plan de desarrollo de la Urbanización Valle Bonito, una comunidad cerrada con área social exclusiva para propietarios y residentes, con diferentes alternativas de viviendas unifamiliares para las lotificaciones, edificios de apartamentos, y a futuro, una propuesta que incluye una villa con pequeñas casas que interactúan con la naturaleza. Entre las amenidades, este proyecto posee áreas sociales, miradores y más de 30 lugares para hacer senderismo, avistamiento de aves y visualización de lugares de interés geográfico. El contar con propiedades tanto del lado Atlántico como del Pacífico, cada una con estilos climáticos y vistas diferentes, representa una ventaja competitiva. La gestión de mercadeo y ventas dará inicio en la temporada de verano de 2016.

Se trabajará en el diseño de un plan quinquenal, para el aprovechamiento de las más de 1,500 hectáreas por desarrollar en Altos del María. Se considera también el desarrollo a futuro de 800 hectáreas que posee el Grupo en otras localidades de montaña.



III. DIRECTORES DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

ARTURO D. MELO S. DIRECTOR PRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 15 de diciembre de 1931
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 333 Panamá 1
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: dirfinanzas@grupomelo.com

Economista. Director – Presidente de Altos de Vistamares, S.A. y de todas las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Entre sus funciones está la dirección y asesoramiento de la toma de decisiones de los vicepresidentes de las Divisiones de Grupo Melo. Es responsable del desempeño del Grupo Melo ante la Junta Directiva. En los últimos años ha ocupado diversos cargos públicos siendo Ministro de Trabajo, Ministro de Hacienda y Tesoro, Ministro de Comercio e Industrias y Director del IRHE. Es director de múltiples empresas de la localidad y miembro fundador de la Fundación Manuel E. Melo.

LAURY M. DE ALFARO DIRECTORA VICEPRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 30 de abril de 1955
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: lalfaro@grupomelo.com

Directora – Vicepresidenta de Altos de Vistamares, S. A. y directora de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Cursó estudios de Nutrición y Dietética, Purdue University, Indiana, U.S.A. En 2006 obtuvo un Master Ejecutivo en Dirección de Empresas de Aden Business School. Ingresó al Grupo en 1982 ocupando el cargo de Sub Gerente General de Embutidos y Conservas de Pollo, S.A. En 1987 pasó a ser Sub Gerente de la División Restaurantes y en 1989 ocupó el cargo de Gerente General de esta División en donde se desempeñó hasta 1994. Desde entonces, ocupa el puesto de Directora de Recursos Humanos en Grupo Melo. Desde 2007 ocupa además el puesto de Ejecutivo Jefe de Operaciones del Grupo Corporativo. Responsable de la implementación de políticas, programas y procedimientos en materia laboral a nivel de Grupo Melo, encargada del proceso de contratación del personal ejecutivo, coordinar los programas de desarrollo y entrenamiento del personal. Además coordina los procesos administrativos y operaciones de la División Servicios. Ejerce la representación legal de Altos de Vistamares S.A, y es la responsable de la RSE y del mercadeo y publicidad de la organización.

FEDERICO F. MELO K. DIRECTOR VICEPRESIDENTE
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 8 de octubre de 1960
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: fmelok@grupomelo.com



Director – Vicepresidente de Altos de Vistamares, S.A. y de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. No tiene funciones administrativas, pero sí participa en la toma de decisiones en las reuniones de Junta Directiva celebradas por el Emisor. B. S. Economía Agrícola, Purdue University y MBA de Texas Tech University. Ha ocupado diversas posiciones en Grupo Melo desde su ingreso en 1986. Actualmente es Ejecutivo Jefe de Operaciones de Compañías Comerciales.

ARTURO D. MELO K. DIRECTOR TESORERO
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 14 de octubre de 1953
Domicilio Comercial: Vía España 2313 Río Abajo
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 323-6900
Fax: 224-2311
e-mail: dmelok@grupomelo.com

Director – Tesorero de Altos de Vistamares, S.A. y Tesorero de las demás empresas que conforman el Grupo Melo. Licenciado con Maestría en Administración de Negocios. Sus funciones como Ejecutivo Jefe de Operaciones de Compañías Productoras de Alimentos del Grupo Melo son: supervisar las operaciones de finanzas y manejo de las compañías de Grupo Melo y coordinar a los ejecutivos en el desenvolvimiento de sus funciones.

RICAURTE CASTRELLON VICEPRESIDENTE/ GERENTE GENERAL DE LA DIVISIÓN BIENES RAICES
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 22 de junio de 1970
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 0816-0758
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557
Correo electrónico: rcastrellon@grupomelo.com

Licenciado en Finanzas de la Universidad Santa María La Antigua. MBA de Nova Southeastern University con énfasis en Mercadeo. Se ha desarrollado en el ámbito de las finanzas corporativas realizando diversas funciones en compañías multinacionales como LG Electronics, Nestlé Panamá y 3M Panamá. Dentro de sus funciones principales en Grupo Melo es administrar la operación de la División Bienes Raíces.

2. Empleados de importancia y asesores

Los siguientes son ejecutivos de mayor importancia de Altos de Vistamares, S.A.:

ARTURO D. MELO S. - DIRECTOR PRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior

ARTURO D. MELO K. - DIRECTOR TESORERO
El currículum aparece en la sección anterior

LAURY M. DE ALFARO - DIRECTOR VICEPRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior

FEDERICO F. MELO K. – DIRECTOR VICEPRESIDENTE
El currículum aparece en la sección anterior



RICAURTE CASTRELLON - VICEPRESIDENTE DE BIENES RAICES
El curriculum aparece en la sección anterior

LUIS ALBERTO NAAR **SUB-GERENTE Y DIRECTOR DE DESARROLLO EN CERRO AZUL**
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 13 de enero de 1964
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 8-125 Zona 8
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557

Gerente de Mercadeo y Ventas de Lotes de Altos de Vistamares, S.A. Licenciado en Ingeniería Industrial de la Universidad Tecnológica de Panamá con Especialidad en Dirección de Marketing, de la Escuela de Negocios ADEN. Está encargado de dirigir, coordinar, administrar y planificar la gestión y estrategia de ventas. Es responsable del desarrollo de proyectos y de los planes de mercadeo de la División Bienes Raíces del Grupo.

RIGOBERTO ALVAREZ **GERENTE ADMINISTRATIVO**
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 20 de agosto de 1970
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 8-125 Zona 8
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557

Gerente Administrativo de Altos de Vistamares, S.A. Es licenciado en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Especialista en Contraloría y Alta Gerencia. Contador Público Autorizado. Maestría en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas y en Dirección Estratégica. Inicia labores en el Grupo Melo en el 2013. Está encargado de la gestión de administración y control de las actividades operativas de las empresas de Bienes Raíces así como velar por los cobros, escrituras, controles y uso de los recursos de la División.

JAVIER BARRIOS D. **GERENTE DE DESARROLLO**
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 01 de octubre de 1947
Domicilio Comercial: Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal: 8-125 Zona 8
Teléfono: 260-4813
Fax: 260-1557

Gerente de Desarrollo de Altos de Vistamares, S.A. Licenciado en Economía de la Universidad de Panamá con Maestría en Formulación y Evaluación de Proyectos de la Universidad de Los Andes en Bogotá, Colombia. Laboró durante 11 años en el Ministerio de Planificación y Política Económica y por 10 años como consultor en varios organismos internacionales (COLAC, PNUD, PREALC-OIT, Comunidad Europea). Catedrático a tiempo parcial en la Facultad de Economía, Universidad de Panamá por 34 años dictando cursos de Planificación. Económica, Formación. y Evaluación de Proyectos y Análisis Económico - Financiero de Empresas. Inició labores en la División Bienes Raíces en 1996. Entre sus funciones se encuentran la de identificar las áreas con potencial para el desarrollo de urbanizaciones campestres de montaña y áreas para proyectos complementarios, compra y trámites de registro (titulación) de las tierras seleccionadas, contratación y seguimiento de los estudios de impacto ambiental para el desarrollo de los distintos proyectos (urbanizaciones, acueductos y caminos); de la programación y seguimiento de la reforestación de las fincas adquiridas, y las relaciones con la comunidad.

 7

RICARDO K. HOLDER

Nacionalidad:
Fecha de Nacimiento:
Domicilio Comercial:
Apartado Postal:
Teléfono:
Fax:
e-mail:

GERENTE DE FRANQUICIA UNITED COUNTRY

Panameño
7 mayo de 1963
Calle 1 Los Angeles, Casa L-18
0827-00125
260-4813
260-1557
rholder@grupomelo.com

Gerente de Mercadeo de Altos de Vistamares S.A., División de Bienes Raíces. Curso estudios universitarios en la Universidad Santa María La Antigua (USMA) y Maestría en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Ingresó al grupo en Enero del 2007.

Laboró como Gerente de Ventas y Mercadeo en Cervecerías Baru-Panamá (1994-2000), Gerente de Comercialización en Rea IntCo. (2001-2004) y Gerente de Ventas en Agencias Motta (2004-2006)

DOMINGO RODRIGUEZ OVIEDO

Nacionalidad:
Fecha de Nacimiento:
Domicilio Comercial:
Apartado Postal:
Teléfono:
Fax:
e-mail:

GERENTE DE ESTUDIOS & INGENIERÍA

Panameño
18 de abril de 1963
Calle primera Los Ángeles # 18
0827-00125
260-4813
260-1557
drodriguez@grupomelo.com

Egresado de la Universidad Tecnológica de Panamá con el Título de Ingeniero Civil. En 2004 Me título en una Maestría en Administración de Empresas con Énfasis en Finanzas de la Universidad de Ciencias y Tecnologías (ULACIT). Ingreso al Grupo Melo en el año de 1988 con el cargo de Supervisor de Obras en el Departamento de Investigación y Desarrollo. En 1998 ingreso a la División Bienes Raíces con el cargo de Gerente de Estudios & Ingeniería. Actualmente es responsable del desarrollo de las nuevas urbanizaciones en Altos del María partiendo de la construcción de las infraestructuras civiles tales como, calles, acueductos, agrimensura, sistemas de distribución de energía eléctrica, hasta la aprobación final de los planos por parte de las autoridades y así poder concretar el proceso de venta en el Registro Público.

ADETH Y. ARROYO A.

Nacionalidad:
Fecha de Nacimiento:
Domicilio Comercial:
Apartado Postal:
Teléfono:
Fax:
Correo electrónico:

GERENTE DE ESCRITURAS, CREDITO Y COBROS

Panameña
23 de mayo de 1971
Urb. Los Angeles, Calle 1ra, Casa L-18
0827-00125
260-4813
260-1557
aarroyo@grupomelo.com
aarroyo@altosdelmaria.com

Licenciada en Finanzas con Maestría Ejecutiva en Dirección Empresarial de la Universidad Santa María La Antigua. Ingresó al Grupo el 14 de Agosto del 2000. Responsable de la formalización legal de los contratos de compraventas a crédito o al contado de los diferentes clientes locales e internacionales de la División, así como de las Escrituras de compra de tierras, transferencias, recompras, daciones en pago, etc. Establece y mantiene correspondencia y comunicación continua con instituciones gubernamentales como Registro Público, Catastro-MEF, IDAAN, etc. así como con la Asociación Panameña de Crédito. Coordina esfuerzos en la División para optimizar el comportamiento de crédito y cobros de clientes en las áreas de Tasa de Servicio y Mantenimiento



(TSM), Agua, Hipoteca, Fideicomisos FWLA Garantías Bancarias, Flujo de Caja, Reventa y otros. Dirige las gestiones de venta y seguimiento de Cartera Hipotecaria cedida a bancos. Es el enlace con los abogados de clientes o de la División quienes también efectúan acciones legales para reposición de bienes.

JAVIER QUIROS	GERENTE DE MERCADEO
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	04 de mayo de 1981
Domicilio Comercial:	Calle 1ra Los Angeles
Apartado Postal:	8-125 Zona 8
Teléfono:	260-4813
Fax:	260-1557

Gerente de Mercadeo Altos de Vistamares, S.A. Licenciado en Mercadeo y Publicidad de ULACIT. Actualmente cura un MBA con énfasis en recursos humanos Encargado de crear nuevas oportunidades para prospectar nuevos clientes, utilizando el marketing tradicional y digital, de la División Bienes Raíces de Grupo Melo.

3. Asesores legales

La sociedad Grupo Melo, S.A. y la corporación Grupo Melo en general, cuentan con un profesional del Derecho, el Lic. Paul Degracia Zarzavilla (Director de Asuntos Corporativos y Jurídicos), con domicilio en la ciudad de Panamá, Vía España, Río Abajo, No.2313, teléfono 221-0033, facsímil 224-2311 y correo electrónico padegracia@grupomelo.com.

El apartado postal de ambos es 333, Panamá 1, Panamá y el domicilio comercial de ambos es Vía España 2312, Río Abajo. La utilización de abogados externos varía según las necesidades de cada caso en particular. El Lic. Paul Degracia Zarzavilla es el abogado encargado del control, registro, transferencia, pago de dividendos y todo lo relacionado con las acciones de Altos de Vistamares, S.A..

4. Auditores

Ernst & Young es la firma de auditores de Altos de Vistamares, S.A.. Ernst & Young son Contadores Públicos Autorizados con oficinas ubicadas en Calle 51 Marbella, tel. 214-4400, fax 214-4300. El contacto principal en Ernst & Young es el Licenciado Demóstenes Bernal. Apartado postal 0832-1575 Word Trade Center.

5. Designación por acuerdos o entendimientos

No existe esta práctica en Altos de Vistamares, S.A.

B. Compensación

Los miembros de la Junta directiva de Altos de Vistamares, S.A. no recibieron compensación por su participación como Directores.

C. Prácticas de la Directiva

No se contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios de la sociedad.



No existe contrato alguno de prestación de servicios entre el director y la sociedad que prevea la adquisición de beneficios en el evento de terminación del período. La sociedad no posee un Comité de Auditoría.

D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2015, Altos de Vistamares, S.A. contaba con 172 empleados, entre permanentes y eventuales. Se ha establecido una convención colectiva de condiciones generales de trabajo entre Grupo Melo, S.A. y Subsidiarias y el Sindicato de Trabajadores de Melo y Compañías Afiliadas (SITRAMECA) con la finalidad de regular las relaciones laborales. Esta convención colectiva estará en vigencia hasta diciembre de 2017. Históricamente se han mantenido relaciones cordiales y de mutuo acuerdo entre Grupo Melo, S.A. y Subsidiarias y el sindicato.

E. Propiedad Accionaria

Grupo De Empleados	Cantidad De Acciones	% Respecto Del Total De Acciones Emitidas	Número De Accionistas	% Que Representan Respecto De La Cantidad Total De Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%

No se contempla ningún arreglo que incluya a empleados en el capital de la sociedad, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores de la sociedad.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

La sociedad Grupo Melo, S.A. es la tenedora del cien por ciento del capital emitido y en circulación de la sociedad Altos de Vistamares, S.A.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del Número de Acciones	Número de Accionistas	% del Número de Accionistas
1-120	118	100%	1	100%

No se ha dado ningún cambio importante en el porcentaje accionario. Los accionistas de la sociedad mantienen derechos de voto iguales.

No existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la sociedad.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La sociedad no posee partes relacionadas.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los bonos gozarán de varios beneficios fiscales:

Ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos: De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, de Dividendos y Complementario, no se considerarán gravables las utilidades, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Los Bonos se encuentran registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, y, en consecuencia las ganancias de capital que se obtengan mediante la enajenación de los Bonos a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado estarán exentas del pago de Impuesto Sobre la Renta, de Dividendos y Complementario.

Intereses generados por los Bonos: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que la empresa coloca los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los Tenedores Registrados de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

El 8 de julio de 1999 se promulgó el Decreto Ley No.1 por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá, el cual entra en vigencia en noviembre de 1999. Lo anteriormente expuesto con relación al tratamiento fiscal no se verá afectado ya que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 y 270 del Decreto Ley No.1, se mantiene la exención del impuesto sobre la renta de los intereses ganados y ganancia des de capital, siempre y cuando los valores sean registrados en la Comisión Nacional y colocados a través de una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

1. Acciones y títulos de participación

El emisor no posee emisión de acciones registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

2. Títulos de deuda

Altos de Vistamares, S.A. actualmente no cuenta con valores registrados. El 16 de mayo del 2008 se redimió anticipadamente la totalidad de los bonos hipotecarios en circulación autorizados mediante resolución CNV- 300-03 del 24 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.



3. Descripción y Derechos de los Títulos Capital Accionario

Capital Autorizado:	1,000 acciones comunes
Acciones Emitidas y en Circulación	118 acciones
Completamente Pagadas	118 acciones
No Completamente Pagadas	0
Valor de la Acción	Sin Valor Nominal
Acciones Suscritas y No Pagadas	0
Acciones en Tesorería	0
Acciones que no representan capital	0

Variación anual en el número de acciones emitidas y en circulación durante los últimos 5 (cinco) años en Altos de Vistamares, S.A.:

	No. de Acciones
31 Diciembre de 2015	118
31 Diciembre de 2014	118
31 Diciembre de 2013	118
31 Diciembre de 2012	118
31 Diciembre de 2011	118

En los últimos 5 (cinco) años no más del 10% del capital ni ningún otro porcentaje ha sido pagado con bienes que no sean efectivos.

4. Información de Mercado

Altos de Vistamares, S.A. actualmente no cuenta con valores registrados, ya el 16 de mayo del 2008 se redimió anticipadamente la totalidad de los bonos hipotecarios en circulación autorizados mediante resolución CNV- 300-03 del 24 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

No aplican Casas de Valores que creen mercado a los mismos.



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	TRIMESTRE AL 31/12/15	TRIMESTRE AL 30/09/15	TRIMESTRE AL 30/06/15	TRIMESTRE AL 31/03/15
Ventas o Ingresos Totales	8,988,889	6,952,061	4,112,343	2,066,907
Margen Operativo	10.21%	13.57%	9.15%	3.71%
Gastos Generales y Administrativos	-5,259,593	-3,793,144	-2,557,257	-1,264,914
Utilidad ó Pérdida Neta	699,584	722,662	278,158	43,316
Acciones Emitidas y en circulación *	118	118	118	118
Utilidad ó Pérdida por Acción *	\$5,929	\$6,124	\$2,357	\$367
Depreciación y Amortización	-380,937	-289,522	-193,107	-97,129
Utilidades o pérdidas no recurrentes	0	0	0	0

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 31/12/15	TRIMESTRE AL 30/09/15	TRIMESTRE AL 30/06/15	TRIMESTRE AL 31/03/15
Activo Circulante	10,512,027	10,130,582	9,757,739	10,257,911
Activos Totales	29,800,467	29,322,105	28,568,821	28,501,370
Pasivo Circulante	10,163,504	9,669,700	9,364,293	9,541,102
Deuda a Largo Plazo	280,213	272,577	269,204	259,785
Acciones Preferidas				
Capital Pagado	11,742,514	11,742,514	11,742,514	11,742,514
Utilidades Retenidas	7,614,236	7,637,313	7,192,810	6,957,969
Total Patrimonio	19,356,750	19,379,827	18,935,324	18,700,483
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/Acción *	\$476	\$476	\$476	\$476
Deuda Total/Patrimonio	0.54	0.51	0.51	0.52
Capital de Trabajo	348,523	460,882	393,446	716,809
Razón Corriente	1.03	1.05	1.04	1.08
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	2.89	3.91	2.40	0.92

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan a la presente los Estados Financieros Anuales auditados por un Contador Público Autorizado independiente.



IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. y como tal se rige a las normas corporativas que tiene la sociedad Grupo Melo, S.A.. Las políticas y prácticas de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A. incorporan normas de Gobierno Corporativo, según se indica en la Nota No.1 de sus Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2012</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí.</p> <p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo, S.A. establece que cualquier persona natural o jurídica puede ser elegida como director sin necesidad de ser accionista. Los Directores son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.</p> <p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. Los Directores de Grupo Melo, S.A. son elegidos cada año en la Junta General de Accionistas por mayoría simple.</p> <p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Las decisiones fundamentales de los negocios son tomadas por la Junta Directiva y el Comité Ejecutivo</p> <p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Existen 5 Comités permanentes de la Junta Directiva de Grupo Melo. También se acostumbra a constituir comités especiales temporales los cuales tienen como propósito analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva.</p> <p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Altos de Vistamares, S.A. no realiza reuniones de trabajo de la Junta Directiva. Sin embargo, es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A., que celebra reuniones de Junta Directiva mensuales y se levantan Actas de cada reunión.</p> <p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Se respeta el derecho de todo director y dignatario de obtener información. Los Directores pueden contactar directamente a los ejecutivos del Grupo y solicitar la información requerida.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. En reunión ordinaria de la Junta Directiva de la sociedad Grupo Melo, S. A. celebrada el 29 de diciembre de 2001 se aprobó la Declaración de Principios de Ética Corporativa de la corporación de empresas denominada Grupo Melo.</p>
Junta Directiva	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p> <p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y</p>



	terceros. Mediante el mecanismo de Junta de Accionistas y Declaración de Dividendos. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores del Grupo. Todas las comunicaciones de Grupo Melo se hacen a través de la Dirección de Relaciones Públicas.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Se acostumbra la práctica de que el Director que tenga conflicto de intereses en la decisión a tomar abandone la sala de Junta Directiva mientras los demás directores toman la decisión.
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. Se cuenta con el Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos que emiten estas políticas.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Se hacen evaluaciones de desempeño de todos los ejecutivos todos los años.
	e. Control razonable del riesgo. Existe un Comité de auditoría que evalúa los riesgos y vela por el cumplimiento de normas y procedimientos; un Comité Ejecutivo que evalúa los riesgos generales del negocio y dicta normas para su cobertura; un Comité de Seguros que evalúa la correcta protección contra siniestros; un Comité de Crédito que evalúa los riesgos de transacciones a crédito. Cada uno de estos Comité se maneja según procedimientos establecidos por ellos mismos.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. La contabilidad se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los Acuerdos que sobre esta materia ha emitido la CNV. Existe un Comité de auditoría que vela por el cumplimiento de estas normas y a quién reportan los Auditores Externos.
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. En cada área existe el personal responsable de cuidar y custodiar los activos como un buen padre de familia y dependiendo de la jerarquía establecida en el Grupo.
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Altos de Vistamares, S.A. es 100% subsidiaria de Grupo Melo, S.A. El pacto social de Grupo Melo contempla el voto por mayoría simple y los Directores son escogidos en la Junta de Accionistas Anual. Sin embargo, actualmente los principales accionistas tienen representación en la Junta Directiva.
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Se han establecido mecanismos de control basados en las operaciones y en normas internacionales. Estos mecanismos constan en el Manual de Procedimientos de Contraloría y otros documentos escritos. La supervisión es llevada a cabo por cada una de las personas que hacen cumplir estos procedimientos.
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. La única remuneración que reciben los Directores Externos son las dietas y los internos, además, salarios como lo indica la nota No.25. No existen restricciones para que los Directores propongan transacciones siempre que sean aprobadas por la Junta Directiva.
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad. 5 Directores Principales
	b. Número de Directores Independientes de la Administración. No aplica
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas. No aplica
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. Los accionistas tienen acceso a comunicarse con los Ejecutivos y Directores
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Igual al Punto a.
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el

	Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. Altos de Vistamares, S.A. es subsidiaria 100% de Grupo Melo, S.A. El Pacto Social de Grupo Melo, S.A. establece la forma en que se convocarán las reuniones de accionistas las cuales se cumplen. Se anuncia la convocatoria en el periódico y se le envía la convocatoria por carta a cada accionista.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. La remuneración de los miembros de la Junta Directiva aparece en la Nota 25 de los Estados Financieros Auditados de Grupo Melo, S.A., los cuales son información pública.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Igual al Punto a
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No existe esquema de remuneración accionaria
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente. Sí.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Existe un Comité de Seguros que reporta al Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos
	d. Otros: Comité de Gobernabilidad y Estrategia y Comité de Finanzas.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría. Sí. Es un Comité Permanente
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Sí. Es un Comité Permanente
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. Sí. Es un Comité Permanente
Conformación de los Comités	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 2 independientes.
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 4 Directores Principales, 1 Director Suplente y el Contralor del Grupo.
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. (Los miembros del comité forman parte de la Junta Directiva de Grupo Melo, S.A.). 5 Directores Principales – 3 independientes y 1 Director Suplente.

V PARTE DIVULGACION

El medio de divulgación por el cual Altos de Vistamares, S.A. divulgará el Informe de Actualización Anual es la Página de Internet de Grupo Melo: www.grupomelo.com a partir del día 1 de abril de 2016.

Representante Legal
Altos de Vistamares, S.A.


Laurý M. de Alfaro
Vicepresidente

Estados Financieros Consolidados

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias

*31 de diciembre de 2015
con Informe de los Auditores Independientes*

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes.....	1 - 2
Estado Consolidado de Situación Financiera.....	3 - 4
Estado Consolidado de Resultados	5
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros Consolidados.....	9 - 45
Otra Información Financiera	
Consolidación de los Estados de Situación Financiera	46
Consolidación de los Estados de Resultados	47
Consolidación de las Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)	47

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DIRIGIDO A LOS ACCIONISTAS DE ALTOS DE VISTAMARES, S. A. Y SUBSIDIARIAS

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados están libres de representaciones erróneas significativas.

Una auditoría incluye ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas significativas en los estados financieros consolidados, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno existente en la entidad, en lo que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Altos de Vistamares, S. A. al 31 de diciembre de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en conjunto. La otra información financiera se presenta con el propósito de efectuar un análisis adicional de los estados financieros consolidados, y no es requerido como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información financiera de consolidación ha estado sujeta a los procedimientos que se aplican en la auditoría de los estados financieros consolidados y, somos de la opinión que se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes en relación con los estados financieros consolidados tomados como un todo.



19 de marzo de 2016
Panamá, República de Panamá

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

<i>Notas</i>	2015	2014
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
6 Efectivo	B/. 340,558	B/. 330,306
7 Documentos y cuentas por cobrar, neto	4,623,957	2,259,854
8 Proyectos inmobiliarios	4,637,095	4,709,286
Gastos pagados por adelantado	20,486	8,772
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado	353,010	520,049
11 Cuentas por cobrar compañías relacionadas	209,793	175,209
Activos no financieros corrientes	<u>327,128</u>	<u>331,291</u>
Total Activos Corrientes	<u>10,512,027</u>	<u>8,334,767</u>
Activos No Corrientes		
7 Documentos y cuentas por cobrar, neto de porción corriente	4,925,264	3,979,616
8 Proyectos inmobiliarios	11,460,328	12,190,264
9 Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,620,647	3,053,839
Fondo de cesantía	246,736	240,545
14 Impuesto sobre la renta diferido	3,806	5,458
Activos no financieros no corrientes	<u>31,659</u>	<u>46,677</u>
Total Activos No Corrientes	<u>19,288,440</u>	<u>19,516,399</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>B/. 29,800,467</u>	<u>B/. 27,851,166</u>

Estados Financieros Consolidados

<i>Notas</i>	2015	2014
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA		
Pasivos Corrientes		
12 Préstamos por pagar	B/. 9,519,000	B/. 8,301,653
10 Cuentas por pagar comerciales	118,940	166,678
11 Cuentas por pagar compañías relacionadas	239,883	81,025
13 Gastos acumulados y otros pasivos	<u>285,681</u>	<u>257,512</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>10,163,504</u>	<u>8,806,868</u>
Pasivo No Corriente		
16 Provisión para prima de antigüedad	<u>280,213</u>	<u>260,767</u>
Total Pasivos	<u>10,443,717</u>	<u>9,067,635</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital emitido: acciones comunes, sin valor nominal; acciones autorizadas: 1,000; acciones emitidas y en circulación: 118		
	11,742,514	11,742,514
15 Utilidades retenidas	<u>7,614,236</u>	<u>7,041,017</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>19,356,750</u>	<u>18,783,531</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA		
	<u>B/. 29,800,467</u>	<u>B/. 27,851,166</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Resultados
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

<i>Notas</i>	2015	2014
Ingresos		
Ventas netas	B/. 8,988,889	B/. 7,197,301
Costo de ventas	<u>(2,806,125)</u>	<u>(1,909,181)</u>
Utilidad bruta	6,182,764	5,288,120
11, 18 Gastos generales y administrativos	(5,259,593)	(5,211,180)
9 Depreciación y amortización	<u>(380,937)</u>	<u>(360,000)</u>
Ganancia (pérdida) por actividades operativas	<u>542,234</u>	<u>(283,060)</u>
11 Otros ingresos	375,560	517,834
Intereses ganados	373,795	419,323
12 Intereses y cargos financieros	<u>(317,031)</u>	<u>(376,325)</u>
	<u>432,324</u>	<u>560,832</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	974,558	277,772
14 Impuesto sobre la renta		
Corriente	(273,322)	(119,108)
Diferido	<u>(1,652)</u>	<u>(136)</u>
Impuesto sobre la renta	<u>(274,974)</u>	<u>(119,244)</u>
Utilidad neta	<u>B/. 699,584</u>	<u>B/. 158,528</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

<i>Notas</i>	<i>Número</i>				
	<i>Acciones</i>				
	<i>Comunes</i>	<i>Capital</i>	<i>Utilidades</i>		
	<i>Emitidas</i>	<i>Emitido</i>	<i>Retenidas</i>	<i>Total</i>	
Al 1 de enero de 2014	118	B/. 11,742,514	B/. 6,882,489	B/. 18,625,003	
Utilidad neta	-	-	158,528	158,528	
Al 31 de diciembre de 2014	118	11,742,514	7,041,017	18,783,531	
15 Dividendos Pagados	-	-	(126,365)	(126,365)	
Utilidad neta	-	-	699,584	699,584	
Al 31 de diciembre de 2015	118	B/. 11,742,514	B/. 7,614,236	B/. 19,356,750	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

<i>Notas</i>	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/. 974,558	B/. 277,772
Ajustes para conciliar la utilidad antes del impuesto sobre la renta con el efectivo neto utilizado en las actividades operaciones:		
7 Estimación por deterioro de documentos por cobrar	20,467	18,874
9 Depreciación y amortización	380,937	360,000
16 Provisión para prima de antigüedad	39,089	46,751
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	1,415,051	703,397
(Aumento) disminución documentos y cuentas por cobrar	(3,330,218)	1,379,427
(Aumento) disminución cuentas por cobrar compañías relacionadas	(34,584)	18,558
Disminución proyectos inmobiliarios	802,127	303,510
(Aumento) disminución gastos pagados por adelantado	(11,714)	10,721
Disminución (aumento) impuesto sobre la renta diferido	1,652	(513)
Disminución impuesto sobre la renta pagado por adelantado	167,039	6,373
Disminución (aumento) activos no financieros corriente	4,163	(53,975)
Disminución (aumento) disminución activos no financieros no corriente	15,017	(41,083)
Disminución cuentas por pagar comerciales	(47,738)	(95,507)
Aumento cuentas por pagar compañías relacionadas	158,858	20,081
Aumento gastos acumulados y otros pasivos	28,169	34,019
Prima de antigüedad pagada	(19,643)	(50,142)
Efectivo derivado de las operaciones	(851,821)	2,234,866
Impuesto sobre la renta pagado	(274,974)	(119,244)
Flujos de efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	(1,126,795)	2,115,622
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Aportes al fondo de cesantía	(6,191)	(28,124)
9 Adquisición de equipos	(143,569)	(240,864)
9 Retiro de equipos	195,824	-
Flujos de efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión	46,064	(268,988)
Pasan...	B/. (1,080,731)	B/. 1,846,634

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo (continuación)
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

<i>Notas</i>	2015	2014
	Vienen... B/. (1,080,731)	B/. 1,846,634
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
12 Producto de préstamos nuevos, neto de pagos	18,771,347	17,028,000
12 Sobregiros	-	1,132,653
12 Pagos de préstamos y arrendamientos financieros	(17,554,000)	(19,945,000)
15 Dividendos pagados en efectivo	(126,365)	-
Flujos de efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento	<u>1,090,982</u>	<u>(1,784,347)</u>
Aumento neto en el efectivo	10,251	62,287
Efectivo al 1 de enero	<u>330,306</u>	<u>268,019</u>
6 Efectivo al 31 de diciembre	<u>B/. 340,557</u>	<u>B/. 330,306</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros consolidados

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

1. Información corporativa

Altos de Vistamares, S. A., se constituyó en 1983 de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y se dedica a la administración, compra y venta de bienes raíces en general.

Altos de Vistamares, S. A., es una subsidiaria de propiedad absoluta de Grupo Melo, S. A.; por consiguiente, ciertas transacciones entre compañías reflejan intereses tomados en conjunto.

Los estados financieros consolidados de Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 19 de marzo de 2016.

Gobierno Corporativo

Comité de Auditoría

Miguel De Janón – Principal
Juan Manuel Cabarcos – Principal
Eduardo Jaspe L. – Principal
Federico F. Melo Klepitch – Principal
Arturo D. Melo Klepitch – Principal

Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos

José Luis García de Paredes – Principal
Alfonso De La Espriella – Principal
Maruquel Pabón de Ramírez – Principal
Laury Melo de Alfaro – Principal
Arturo D. Melo Sarasqueta - Principal
Arturo D. Melo Klepitch – Principal

Comité de Gobernabilidad y Estrategia

Arturo D. Melo Sarasqueta – Principal
Arturo D. Melo Klepitch – Principal
Alfonso De La Espriella – Principal
Federico F. Melo Klepitch – Principal
Carlos Henríquez – Principal

Comité de Finanzas

Juan Manuel Cabarcos – Principal
José Luis García de Paredes – Principal
Carlos Henríquez – Principal
Eduardo Jaspe L. – Principal
Federico F. Melo Klepitch – Principal

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

1. Información corporativa (continuación)

Gobierno Corporativo (continuación)

Comité de Tecnología

Maruquel Pabón de Ramírez – Principal
Miguel De Janón – Principal
Laury Melo de Alfaro – Principal
Eduardo Jaspe L. – Principal
Arturo D. Melo Klepitch – Principal

La participación de los colaboradores del Grupo Melo, S. A., como miembros de los diferentes comités, no conlleva el pago de emolumento alguno.

La Junta Directiva de Grupo Melo, S. A. también acostumbra constituir comités especiales temporales los cuales tienen como propósito analizar temas específicos y presentar propuestas a la Junta Directiva.

A continuación se describen las funciones de cada comité:

Comité de Auditoría

- Evaluar y aprobar los estados financieros consolidados auditados del Grupo y recomendar su ratificación a la Junta Directiva.
- Estudiar, analizar, revisar y fiscalizar las operaciones financieras que se consideren necesarias, de cada una de las compañías integrantes del Grupo Melo emitiendo recomendaciones a la Junta Directiva resultantes de dichos estudios y análisis.
- Recomendar a la Junta Directiva cualquier acción de naturaleza administrativa producto de tales estudios y análisis.
- Revisar el programa anual de auditoría interna del Grupo y recomendar las medidas que juzgue pertinentes.
- Recomendar a la Junta Directiva la contratación de los auditores externos del Grupo y conocer la programación anual de trabajo que llevarán a cabo los mismos.
- Analizar los estados financieros consolidados auditados y no auditados de las afiliadas agrupadas en divisiones del Grupo, así como también las cartas de gerencia que emitan los auditores externos dándoles el seguimiento adecuado a las recomendaciones que contengan.
- Solicitar las cartas de gerencia y cualquier otro reporte de auditoría interna de todas las afiliadas agrupadas en divisiones del Grupo, informando a la Junta Directiva los hechos que fueran relevantes.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

1. Información corporativa (continuación)

Comité de Auditoría (continuación)

- Verificar la implementación de las medidas correctivas adoptadas debido a las excepciones reportadas por los auditores internos.
- Solicitar las gráficas, descripciones o narrativas que muestren los controles internos instituidos, incluyendo las de los controles programados e informar a la Junta Directiva de los resultados de los exámenes realizados con las sugerencias pertinentes.
- Iniciar y recomendar estudios de posibles aplicaciones de incentivos fiscales.
- Analizar los resultados económicos semestrales de las compañías subsidiarias del Grupo para llevar cabo la debida proyección fiscal del mismo y evaluar las propuestas al respecto presentadas por contraloría y auditoría interna.
- Llevar a cabo inspecciones / visitas in situ a cualquiera de las subsidiarias.
- Requerir la presencia ante el Comité tanto del contralor, el director de auditoría interna, los vicepresidentes, gerentes o principales ejecutivos.

Comité de Compensación Ejecutiva y Recursos Humanos

- Definir políticas efectivas y consistentes dirigidas a reclutar y mantener los mejores ejecutivos del mercado.
- Brindar a la Dirección de Recursos Humanos las bases filosóficas y los procedimientos adecuados para ofrecer un ambiente laboral positivo.
- Definir políticas relativas a la remuneración y beneficios de los ejecutivos o velar por ofrecer oportunidades de crecimiento profesional dentro de Grupo Melo.
- Lograr una baja rotación del personal ejecutivo del Grupo Melo.
- Procurar en la realización de evaluaciones del desempeño del personal ejecutivo.
- Realizar encuestas anónimas entre el personal ejecutivo, con el propósito de establecer cómo se siente dicho personal en su ambiente de trabajo.
- Revisar cómo se encuentra remunerado el personal ejecutivo en comparación con la industria. Adquirir información que permita realizar comparaciones del Grupo con la industria.
- Revisar el nivel de rotación dentro del personal ejecutivo.
- Analizar las compensaciones que reciben los ejecutivos según sus niveles jerárquicos.
- Definir qué nivel de ejecutivos debe participar en las utilidades.

1. Información corporativa (continuación)

Comité de Estrategia y Gobernabilidad

Funciones de Estrategia

- Diseñar y proponer a la Junta Directiva la Estrategia Corporativa de Grupo Melo, S.A.
- Diseñar y proponer a la Junta Directiva las Estrategias Empresariales para las unidades de negocio.
- Establecer los parámetros de medición de cumplimiento de las estrategias.
- Evaluar la implementación y dar seguimiento periódico al cumplimiento de los parámetros de medición.
- Analizar y recomendar a la dirección de la empresa, sobre temas de relevancia estratégica para el Grupo.

Funciones de Gobernabilidad

- Velar por el fiel cumplimiento de las normas de Gobierno Corporativo que rigen las operaciones de Grupo Melo y sus Subsidiarias, en cumplimiento de las regulaciones vigentes.
- Recomendar enmiendas o ampliaciones a las normas de Gobierno Corporativo para mantenerlas vigentes a cambios y nuevas exigencias del marco Corporativo.
- Revisar, difundir y velar por el cumplimiento de los Principios de Ética Corporativa.

Comité de Finanzas

- Establecer objetivos financieros y presupuestarios a corto y mediano plazo.
- Definir estrategias para alcanzar una estructura financiera óptima.
- Establecer estrategias a seguir con los proveedores financieros del Grupo incluyendo la obtención del mejor costo financiero posible.
- Estudiar cualesquiera otros asuntos financieros que surjan en las operaciones del Grupo y hacer recomendaciones.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

1. Información corporativa (continuación)

Principios de Ética Corporativa

En reunión ordinaria de la Junta Directiva de la sociedad del Grupo celebrada el 29 de diciembre de 2001 se aprobó la Declaración de Principios de Ética Corporativa:

- Asumir una actitud responsable y honesta para con todos aquellos a quienes se deben y con quienes mantienen relaciones, respetando sus derechos e intereses legítimos, evitando el engaño y la desinformación.
- Mantener un alto sentido de respeto entre todos los miembros de la Compañía, indistintamente de su jerarquía dentro de la Compañía y velar porque no exista el acoso, el hostigamiento ni la discriminación en cualquiera de los niveles de la organización.
- Desempeñar con integridad, honradez y responsabilidad las labores en la Compañía; y responder con veracidad sobre las actividades dentro de la Compañía; brindar cooperación y trabajar en equipo en busca de la mejor utilidad para la Compañía.
- Hacer de conocimiento de la corporación toda información relevante para los intereses de la Compañía. No se debe omitir información o falsear información a nadie y menos a los Accionistas, a la Junta Directiva o a Ejecutivos de igual o superior jerarquía.
- Mantener la confidencialidad de aquellos asuntos corporativos que por su mismo carácter se encuentran en el deber implícito de no revelar.
- Respetar la vida privada y reconocer que todos como individuos tienen derechos, responsabilidades y necesidades sociales y familiares que trascienden el ámbito de la corporación.
- Actuar justamente en el otorgamiento de oportunidades a lo interno de la Compañía, así como frente a todos aquellos grupos o personas que tienen relación directa o indirecta con la Compañía.

2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

3. Base para la preparación de los estados financieros

3.1 Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados en una base de costo histórico.

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, moneda funcional de la Compañía la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de Norteamérica.

3.2. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 incluyen las cuentas de Altos de Vistamares, S. A. y sus subsidiarias controladas: Desarrollo Oria, S. A., Desarrollo Nuario, S. A., Desarrollo Amaya, S. A., Desarrollo Electra, S. A., Desarrollo Chichibali, S. A., Desarrollo Las Guacamayas, S. A., Desarrollo Los Macanos, S. A., Bienes Raíces Cerro Azul, S. A., Administradora Los Altos de Cerro Azul, S. A., Administradora Los Altos del María, S. A., Desarrollo Las Colinas S. A., Jardines y Paisajes, S. A. y Luxury Camping, S. A., después de la eliminación de todas las transacciones y saldos significativos entre compañías. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados para el mismo período que la Compañía Matriz utilizando políticas de contabilidad consistentes.

Todos los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las compañías del Grupo que han sido reconocidas como activos, han sido totalmente eliminados en el proceso de consolidación. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en la consolidación desde la fecha de adquisición, fecha en la que la Compañía obtiene el control y la Compañía continuará incluyendo dichos estados hasta la fecha en la que el control cese. Un cambio en la participación en una subsidiaria que no dé lugar a una pérdida de control es registrado como una transacción patrimonial.

3.3 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía requiere que la Administración realice estimaciones, juicios 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 consolidados. 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.

Estimaciones y supuestos

El principal supuesto en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros consolidados que por su naturaleza tiene un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados del próximo año, se presenta a continuación:

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

3.3 Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)

Activos por impuesto sobre la renta diferido

Los activos por impuesto sobre la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras conjuntamente con una planeación de estrategias fiscales diseñada por la Administración del Grupo.

4. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en caja y en bancos. Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Grupo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Grupo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Grupo en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Los activos financieros del Grupo incluyen efectivo en caja y bancos, documentos y cuentas por cobrar en inversiones e instrumentos patrimoniales.

Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Documentos por cobrar

Los documentos por cobrar son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos contratos de compra/venta. Después de su reconocimiento inicial, los documentos por cobrar son registrados por el Grupo al costo amortizado. Los documentos por cobrar son facilidades de crédito que se otorgan a clientes que compran lotes y casas desarrolladas por el Grupo. El período de vencimiento de estas facilidades es entre uno y quince años. Los documentos por cobrar se rescinden en el caso de mora de tres cuotas de pago por parte del cliente y se lleva a juicio ejecutivo (ver nota 7).

La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas y afiliadas son reconocidas y registradas al costo.

Contratos de promesa de compra - venta de terrenos

El Grupo contabiliza el efectivo recibido producto de los contratos de compra - venta de terrenos como depósitos de clientes. La venta se contabiliza cuando se perfecciona el traspaso del título de propiedad.

Inversiones en instrumentos patrimoniales

Las inversiones en instrumentos patrimoniales, disponibles o no para la venta, que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo, cuyo valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad y en las que el Grupo carece de influencia significativa, son medidas al costo después de su reconocimiento inicial.

Deterioro de activos financieros

El Grupo evalúa a la fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento de pérdida detectado tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado. La evidencia del deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo del Grupo provenientes de incumplimientos contractuales.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Deterioro de activos financieros registrados al costo amortizado

Cuando el Grupo determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Si, en un período subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuyese y puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro es revertida. Registrada la reversión, el importe en libros del activo financiero no excede del importe amortizado original. El importe de la reversión se reconoce en los resultados del año en que ocurre.

Deterioro de activos financieros registrados al costo

Cuando el Grupo establece que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de las inversiones en instrumentos patrimoniales que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del instrumento de patrimonio y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa actual de rentabilidad del mercado para activos financieros similares y deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por el Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, el Grupo ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Deterioro de activos no financieros

El Grupo efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, el Grupo valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable, definido éste como la cifra mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39, son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar. El Grupo determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Grupo reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Grupo a cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Proyectos inmobiliarios

Los proyectos inmobiliarios están valuados al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Los costos de los inventarios comprenden todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Casas disponibles para la venta

Las casas construidas para la venta son valoradas al costo.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Terrenos lotificados disponibles para la venta

Los terrenos comprados para desarrollo y reventa son valorados al costo.

Propiedades, equipos y mejoras

Las propiedades, equipos y mejoras, se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Las renovaciones y mejoras importantes se registran al costo de adquisición o construcción. Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de activos se incluyen en los resultados del año en que se realiza la transacción.

La depreciación de equipos y mejoras, se calcula bajo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de cada activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la Administración y son ajustados cuando resulte pertinente sin considerar el valor residual, a partir del momento en que los mismos se encuentran listos para su uso previsto. Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

	<i>Vida útil estimada</i>
Propiedades y mejoras	de 30 a 40 años
Maquinarias y equipos	de 3 a 20 años

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

Los valores registrados de propiedades, equipos y mejoras son revisados para determinar su deterioro cuando los eventos o cambios en circunstancias indican que el valor registrado pueda no ser recuperable. Si alguna indicación de esto existe y donde los valores registrados exceden el monto recuperable, los activos son rebajados a su valor recuperable. Los deterioros por pérdidas son reconocidos en el estado consolidado de resultados.

Un componente de propiedades, equipos y mejoras es dado de baja cuando es desapropiado o cuando el Grupo no espera beneficios económicos futuros de su uso. Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año que se produce la transacción.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Las mejoras a propiedades arrendadas bajo contratos de arrendamiento operativo son amortizadas bajo el método de línea recta calculado sobre la extensión de los contratos de arrendamientos respectivos.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Cuentas y gastos acumulados por pagar

El Grupo reconoce sus cuentas y gastos acumulados por pagar inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja.

Préstamos por pagar

Todos los préstamos por pagar son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo del producto recibido e incluyendo los cargos de adquisición asociados con las deudas o préstamos.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y deuda que generan interés, son subsecuentemente valuados al costo amortizado. El costo de amortización es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima en el traspaso. Pasivos que son mantenidos para negociarlos son subsecuentemente valorados al valor justo. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Reconocimiento de ingresos

El Grupo mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

Ventas de terreno

Los ingresos por venta de terrenos son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los terrenos, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

- La firma del contrato de compra-venta
- Pago del abono inicial o cancelación total
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda o garantía fiduciaria.

Ventas de casas

Los ingresos por ventas de casas son reconocidos cuando se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de las casas, una vez cumplido con los siguientes requisitos:

- La firma de contrato de compra-venta
- Pago de abono inicial o cancelación total
- Carta de compromiso bancario emitida por el saldo remanente de la deuda

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación del servicio prestado, en la fecha del estado consolidado de situación financiera, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la prestación del servicio, puedan ser medidos con fiabilidad. En el evento en que los ingresos por venta de servicios no puedan ser medidos en forma fiable, los ingresos son reconocidos como tales en la cuantía de los gastos reconocidos que sean considerados recuperables.

Ingresos por intereses

Los ingresos por rendimiento sobre instrumentos financieros se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado consolidado de resultados.

Costos de financiamiento

El Grupo capitaliza como parte del costo de un activo los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción o instalación de un activo que necesariamente requiera de un período de tiempo para estar apto para su utilización o venta. Los costos de financiamiento incluyen intereses, diferencias cambiarias y otros costos financieros. Los costos financieros que no reúnen las condiciones de capitalización son registrados con cargo a los resultados del año en que se incurren.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Fondo de cesantía / prima de antigüedad

Las leyes laborales panameñas establecen que los empleadores deben tener un fondo de cesantía para pagar al trabajador al cesar la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, una prima de antigüedad y además una indemnización en casos de despidos injustificados. El Grupo cotiza al fondo de cesantía en base al 2.25% del total de las remuneraciones pagadas. Este fondo está restringido al uso del Grupo y solo los intereses que devenga el fondo corresponden al Grupo. El fondo de cesantía se encuentra depositado en una entidad financiera autorizada, por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 los intereses ganados ascienden a la suma de B/.24,087 (2014: B/.15,413).

Impuestos

Impuesto sobre la renta corriente

El Grupo calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas que afectan o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por el Grupo como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado consolidado de situación financiera. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. El Grupo reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada período financiero, el Grupo reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

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

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos por ventas son registrados por el Grupo por los importes netos de impuesto sobre las ventas y reconoce un pasivo en el estado consolidado de situación financiera por el importe del impuesto sobre las ventas relacionado. Los gastos y la adquisición de activos son registrados por el Grupo por los importes netos de impuesto sobre las ventas si tales impuestos son acreditados a favor del Grupo por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. En aquellos casos en donde el impuesto sobre las ventas no es acreditado, el Grupo incluye el impuesto como parte del gasto o del activo, según corresponda.

5. Cambios en políticas contables

Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014.

El Grupo aplicó por primera vez ciertas normas y enmiendas, las cuales son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2015. Estas normas y enmiendas no tuvieron un impacto relevante sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015.

El Grupo no ha adoptado anticipadamente alguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida y no haya entrado en vigencia.

Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera o sus interpretaciones emitidas, pero que no han entrado en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones descritas son solo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero de la Compañía cuando sean aplicadas en una fecha futura. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas o interpretaciones cuando entren en vigencia.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

5. Cambios futuros en políticas contables (continuación)

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB publicó la versión final de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición, el deterioro, y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 entra en vigencia para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada. Se requiere de aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria, excepto por la contabilidad de coberturas, en que se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas limitaciones, pero la información comparativa no es obligatoria.

NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas

La NIIF 14 es una norma opcional que le permite a una entidad, cuyas actividades están sujetas a regulaciones tarifarias, que continúe aplicando la mayoría de sus políticas existentes respecto a los saldos de las cuentas regulatorias diferidas cuando se adopten las NIIF por primera vez. Las entidades que adoptan la NIIF 14 deben presentar las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos en los saldos de estas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y de otro resultado integral. La norma requiere la revelación de la madurez de, y los riesgos asociados con, la regulación tarifaria de la entidad y los efectos de dicha regulación en sus estados financieros. La NIIF 14 es efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La nueva norma sobre ingresos sustituirá todos los requerimientos actuales sobre reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere la aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018 o posteriormente, cuando el Consejo del IASB finalice sus enmiendas para diferir la fecha efectiva de la NIIF 15 por un año. Se permite la adopción anticipada.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

5. Cambios futuros en políticas contables (continuación)

Enmiendas a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilidad para Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas

Las enmiendas a la NIIF 11 requieren que un operador conjunto que contabilice la adquisición de intereses en una operación conjunta, en la cual la actividad de la operación conjunta constituye un negocio debe aplicar los principios relevantes de la NIIF 3 para la contabilización de combinaciones de negocios. Las enmiendas también aclaran que los intereses que se tenían anteriormente en una operación conjunta no se remiden con la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta mientras se retenga el control conjunto. Además, se adicionó una exclusión al alcance de la NIIF 11 para especificar que las enmiendas no aplican cuando las partes que comparten control conjunto, incluyendo la entidad que reporta, están bajo el control común de la misma parte controladora última. Las enmiendas aplican a la adquisición de interés inicial en una operación conjunta y a la adquisición de interés adicional en la misma operación conjunta, y tienen vigencia prospectiva para los períodos anuales a partir del 1 de enero de 2016, con la posibilidad de una adopción anticipada.

Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las enmiendas aclaran el principio en la NIC 16 y NIC 38 de que los ingresos reflejan un patrón de beneficios económicos que se generan de la operación de un negocio (del cual el activo es parte) en vez de los beneficios económicos que se consumen por medio del uso del activo. Como resultado, no se puede utilizar un método basado en ingresos para depreciar la propiedad, planta y equipo, y solo se puede usar en circunstancias muy limitadas para amortizar activos intangibles. Las enmiendas tienen vigencia prospectiva para los períodos anuales a partir del 1 de enero de 2016, con la posibilidad de una adopción anticipada.

Enmiendas a la NIC 16 y NIC 41 Agricultura: Plantas productivas

Las enmiendas cambian los requerimientos de la contabilización de los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas productivas. Bajo las enmiendas, los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas productivas no estarán bajo el alcance de la NIC 41, sino que aplicará la NIC 16. Luego del reconocimiento inicial, las plantas productivas se medirán bajo la NIC 16 al costo acumulado (antes de madurez) y utilizando ya sea el modelo de costo o de revaluación (luego de madurez). Las enmiendas también requieren que los productos que crecen en estas plantas productivas permanezcan dentro del alcance de la NIC 41, medidos al valor razonable menos los costos de venta. Para las subvenciones del gobierno relacionadas con plantas productivas, la NIC 20 *Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales* aplicará. Las enmiendas tienen una vigencia retrospectiva para los períodos anuales a partir del 1 de enero de 2016, con la posibilidad de una adopción anticipada.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

5. Cambios futuros en políticas contables (continuación)

Enmiendas a la NIC 27: Método de Participación en los Estados Financieros Separados

Las enmiendas les permitirán a las entidades utilizar el método de participación para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya están aplicando las NIIF y escogen cambiar al método de participación en sus estados financieros separados tendrán que aplicar dicho cambio retrospectivamente. Para los que adoptan las NIIF por primera vez y eligen usar el método de participación en sus estados financieros separados, tendrán que aplicar este método desde la fecha de transición a las NIIF. Las enmiendas entran en vigencia para los períodos anuales a partir del 1 de enero de 2016, con la posibilidad de una adopción anticipada.

Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28: Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversionista y su Negocio Conjunto o Asociada

Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al administrar la pérdida de control de una subsidiaria que se vende o se contribuye a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, tal y como se define en la NIIF 3, entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, se reconoce por completo. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida proveniente de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce únicamente en proporción a la participación no relacionada que posee el inversionista en la asociada o negocio conjunto. Estas enmiendas deben aplicarse prospectivamente y son efectivas para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2018, y se permite la aplicación anticipada.

Mejoras anuales del ciclo 2012-2014

Estas mejoras son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016. Las mejoras incluyen:

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas. Los activos (o grupos enajenables) son generalmente retirados ya sea a través de la venta o distribución a propietarios. La enmienda aclara que el cambio de uno de estos métodos de retiro por el otro no sería considerado un nuevo plan de retiro, sino que es una continuación del plan original. Por lo tanto, no existe una interrupción de la aplicación de los requerimientos de la NIIF 5. Esta enmienda debe aplicarse de forma prospectiva.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones

Contratos de servicios: La enmienda aclara que un contrato de servicios que incluya honorarios puede constituir la continuación de la participación en un activo financiero. Una entidad debe evaluar la naturaleza de los honorarios y la disposición en contra de la orientación para la participación continúa en la NIIF 7 con el fin de evaluar si las revelaciones son requeridas. La evaluación de cuáles contratos de servicio constituyen una participación continua debe hacerse de manera retrospectiva. Sin embargo, no se tendrían que proporcionar las revelaciones requeridas para ningún período que comience antes del período anual en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

(Cifras expresadas en balboas B/.)

5. Cambios futuros en políticas contables (continuación)

Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados: La enmienda aclara que los requisitos de revelación de compensaciones no aplican a los estados financieros intermedios condensados, a menos que tales revelaciones proporcionen una actualización importante de la información reportada en el informe anual más reciente. Esta enmienda debe aplicarse de forma retrospectiva.

NIC 34 Información Financiera Intermedia.

La enmienda aclara que las revelaciones intermedias requeridas deben estar ya sea en los estados financieros intermedios o estar incorporadas por referencia cruzada en los estados financieros intermedios y donde quiera que se incluyan dentro de la información financiera intermedia (por ejemplo, en el comentario de la gerencia o el informe de riesgos). La otra información en el informe financiero intermedio debe estar disponible para los usuarios en las mismas condiciones que los estados financieros intermedios y al mismo tiempo. Esta enmienda debe aplicarse de forma retrospectiva.

Enmiendas a NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

Las enmiendas a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros* dan claridad en lugar de cambiar significativamente los requerimientos existentes de NIC 1. La enmienda aclara: (a) los requisitos de materialidad en NIC 1, (b) que determinadas partidas en el estado de resultados y del otro resultado integral y el estado de situación financiera pueden desglosarse, (c) que las entidades tienen flexibilidad en cuanto al orden en que se presentan las notas a los estados financieros, (d) que la proporción de otro resultado integral de asociadas y empresas conjuntas representadas mediante el método de participación patrimonial deben presentarse en conjunto como una sola partida y clasificarse entre las partidas que se reclasificarán o no posteriormente en los resultados. Además, las enmiendas aclaran los requerimientos que aplican cuando se presentan los subtotales adicionales en el estado de situación financiera y el estado de resultados y otro resultado integral. Estas enmiendas son efectivas para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2016 y se permite la adopción anticipada.

Enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Las enmiendas abordan los asuntos que han surgido en la aplicación de la excepción de las entidades de inversión bajo la NIIF 10. Las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que la excepción para presentar los estados financieros consolidados aplica a una controladora que es subsidiaria de una entidad de inversión cuando la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias al valor razonable. Además, las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que solo se consolida una subsidiaria de una entidad de inversión que no es una entidad de inversión por sí misma y que ofrece servicios de soporte a la entidad de inversión. Todas las demás subsidiarias de una entidad de inversión se miden al valor razonable. Al aplicar el método de participación patrimonial, las enmiendas al NIC 28 le permiten al inversionista mantener la medición valor razonable aplicado por la entidad de inversión o la empresa conjunta a sus participaciones en subsidiarias. Estas enmiendas deben aplicarse retrospectivamente y son efectivas para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2016: Se permite la adopción anticipada.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

El Grupo no considera ningún cambio en su situación financiera, ni en su rendimiento en las operaciones producto de la implementación de estas normas financieras

6. Efectivo

Un detalle del efectivo, se presenta a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Caja	B/. 7,706	B/. 7,780
Cuentas corrientes	<u>332,852</u>	<u>322,526</u>
	<u>B/. 340,558</u>	<u>B/. 330,306</u>

El efectivo mantenido en algunas cuentas corrientes devenga un interés basado en las tasas diarias determinadas por los bancos correspondientes. No existen restricciones sobre los saldos del efectivo.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

7. Documentos y cuentas por cobrar, neto

Un detalle de los documentos y cuentas por cobrar a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Documentos por cobrar	B/. 9,449,204	B/. 6,123,726
Estimación por deterioro en documentos por cobrar	<u>(41,383)</u>	<u>(21,531)</u>
	9,407,821	6,102,195
Cuentas por cobrar - varias:		
Empleados	2,766	6,003
Otras	<u>138,634</u>	<u>131,272</u>
	9,549,221	6,239,470
Menos: porción corriente de documentos por cobrar	<u>4,623,957</u>	<u>2,259,854</u>
Porción no corriente de documentos por cobrar	<u>B/. 4,925,264</u>	<u>B/. 3,979,616</u>

Los documentos por cobrar tienen garantía hipotecaria o garantía fiduciarias sobre el bien adquirido por el cliente y mantienen tasas de interés del 8% al 12% de interés anual.

A continuación un detalle del movimiento de la estimación por deterioro de documentos por cobrar dudoso:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Saldo al 1 de enero	B/. (21,531)	B/. (4,707)
Aumento en el año	(20,467)	(18,874)
Cuentas dadas de baja	<u>615</u>	<u>2,050</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>B/. (41,383)</u>	<u>B/. (21,531)</u>

Al 31 de diciembre, el análisis de antigüedad de los documentos por cobrar se presenta a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>			<u>31 de diciembre de 2014</u>		
	<i>Importe de los</i>	<i>Estimación por</i>		<i>Importe de los</i>	<i>Estimación por</i>	
	<i>Saldos</i>	<i>Deterioro</i>	<i>Importe Neto</i>	<i>Saldos</i>	<i>Deterioro</i>	<i>Importe Neto</i>
Corriente	B/. 7,462,450	B/. -	B/. 7,462,450	B/. 5,134,840	B/. -	B/. 5,134,840
Menos de 30 días	78,069	-	78,069	56,466	-	56,466
Entre 30 y 60 días	51,033	-	51,033	41,893	-	41,893
Entre 60 y 90 días	45,429	-	45,429	33,361	-	33,361
Entre 90 y 120 días	34,203	-	34,203	26,146	(21,531)	4,615
Más de 120 días	<u>1,778,020</u>	<u>(41,383)</u>	<u>1,736,637</u>	831,020	-	831,020
	<u>B/. 9,449,204</u>	<u>B/. (41,383)</u>	<u>B/. 9,407,821</u>	<u>B/. 6,123,726</u>	<u>B/. (21,531)</u>	<u>B/. 6,102,195</u>

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

7. Documentos y cuentas por cobrar, neto (continuación)

Al 31 de diciembre, Altos de Vistamares, S. A., mantiene documentos por cobrar a más de 120 días que se encuentran en proceso de recuperación y/o judicial por la suma de B/.909,770 (2014: B/.793,720). Estos documentos tienen garantía hipotecaria o fiduciaria y no se espera deterioro en el valor de su recuperación. En caso de un fallo desfavorable para la Compañía en la recuperación de estos documentos, la pérdida se llevará al estado consolidado de resultados.

8. Proyectos inmobiliarios

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo desarrolla dos proyectos inmobiliarios para la venta de terrenos y construcción de viviendas. Estos proyectos están ubicados en la Provincia de Panamá y cuentan con más de 3,000 hectáreas.

Al 31 de diciembre de 2015 se cuenta con 206 lotes disponibles para la venta (2014: 171) con una extensión de aproximadamente 56 hectáreas (2014: 38 hectáreas).

El movimiento de los lotes disponibles para la venta se presenta a continuación:

Lotes disponibles para la venta	<i>Valor</i>
Al 1 de enero de 2014	B/. 5,089,027
Adiciones - entradas	576,768
Vendidas	<u>(1,679,444)</u>
Al 31 de diciembre de 2014	3,986,351
Adiciones - entradas	1,681,105
Vendidas	<u>(1,035,335)</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>B/. 4,632,121</u>

Al 31 de diciembre de 2015, no se destinaron áreas para construcción de viviendas.

El área destinada para la construcción de viviendas tuvo una dimensión de aproximadamente dos hectáreas de terrenos en el 2014, sobre los cuales se construyó seis viviendas.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

8. Proyectos inmobiliarios (continuación)

	<u>Casas Terminadas</u>		<u>Casas en Proceso</u>			
	<i>Valor</i>		<i>Valor</i>		<i>Total</i>	
Al 1 de enero de 2014	B/.	404,951	B/.	356,980	B/.	761,931
Adiciones		-		84,190		84,190
Vendidas		(128,577)		-		(128,577)
Terminadas		441,170		(441,170)		-
Al 31 de diciembre de 2014		717,544		-		717,544
Adiciones		-		-		-
Vendidas		(717,544)		-		(717,544)
Al 31 de diciembre de 2015	B/.	-	B/.	-	B/.	-

Para el año 2015 no habían costos de proyectos de vivienda. (2014: B/.717,544).

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tiene compromisos de venta de viviendas (2014: B/.651,600).

Un detalle de los proyectos inmobiliarios es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>			
	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
Corriente:				
Lotes de terreno disponibles para la venta	B/.	4,632,121	B/.	3,986,351
Casas para la venta		-		717,544
Materiales y suministros		4,974		5,391
		<u>4,637,095</u>		<u>4,709,286</u>
No corriente:				
Lotes de terreno en proceso de desarrollo		<u>11,460,328</u>		<u>12,190,264</u>
Total proyectos inmobiliarios	B/.	16,097,423	B/.	16,899,550

Un detalle del movimiento corriente de los proyectos inmobiliarios durante los años terminados el 31 de diciembre es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>			
	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
Balance al inicio del año	B/.	4,709,286	B/.	5,856,148
Transferencia de lotes de terreno y costos de construcción incurridos y otros		2,733,934		661,159
Disposición (reconocido como costo de ventas)		(2,806,125)		(1,808,021)
	B/.	4,637,095	B/.	4,709,286

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

8. Proyectos inmobiliarios (continuación)

Para el desarrollo de proyectos, el Grupo toma en consideración la situación de oferta y demanda del mercado, así como la disponibilidad de recursos necesarios para poder desarrollarlos en tiempo y oportunidad.

El Grupo valora sus existencias a su coste histórico, considerándolo como el valor de compra inicial más los costes necesarios hasta la venta.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

9. Propiedades, equipos y mejoras

31 de diciembre de 2015

	<i>Propiedades y Mejoras</i>		<i>Equipos</i>		<i>Construcciones en Proceso</i>		<i>Total</i>	
Al 1 de enero de 2015, neto de depreciación y amortización acumuladas	B/.	2,486,750	B/.	538,932	B/.	28,157	B/.	3,053,839
Adiciones		-		120,880		22,689		143,569
Retiros, neto		(151,926)		(43,898)		-		(195,824)
Depreciación y amortización		(165,396)		(215,541)		-		(380,937)
Al 31 de diciembre de 2015, neto de depreciación y amortización acumuladas	B/.	2,169,428	B/.	400,373	B/.	50,846	B/.	2,620,647
Al 1 de enero de 2015								
Al costo	B/.	3,678,480	B/.	1,723,373	B/.	28,158	B/.	5,430,011
Depreciación y amortización acumuladas		(1,191,730)		(1,184,441)		-		(2,376,171)
Valor neto	B/.	2,486,750	B/.	538,932	B/.	28,158	B/.	3,053,840
Al 31 de diciembre de 2015								
Al costo	B/.	3,526,554	B/.	1,800,355	B/.	50,846	B/.	5,377,755
Depreciación y amortización acumuladas		(1,357,126)		(1,399,982)		-		(2,757,108)
Valor neto	B/.	2,169,428	B/.	400,373	B/.	50,846	B/.	2,620,647

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

9. Propiedades, equipos y mejoras (continuación)

31 de diciembre de 2014

	<i>Propiedades y Mejoras</i>	<i>Equipos</i>	<i>Equipo Arrendado</i>	<i>Construcciones en Proceso</i>	<i>Total</i>
Al 1 de enero de 2014, neto de depreciación y amortización acumuladas	B/. 2,182,917	B/. 557,613	B/. -	B/. 432,445	B/. 3,172,975
Adiciones	52,189	146,139	-	42,536	240,864
Retiros, neto	412,450	34,374	-	(446,824)	-
Depreciación y amortización	(160,806)	(199,194)	-	-	(360,000)
Al 31 de diciembre de 2014, neto de depreciación y amortización acumuladas	B/. 2,486,750	B/. 538,932	B/. -	B/. 28,157	B/. 3,053,839
Al 1 de enero de 2014	B/. 3,213,841	B/. 1,542,568	B/. 293	B/. 432,445	B/. 5,189,147
Al costo	(1,030,924)	(984,955)	(293)	-	(2,016,172)
Depreciación y amortización acumuladas	B/. 2,182,917	B/. 557,613	B/. -	B/. 432,445	B/. 3,172,975
Valor neto	B/. 3,678,480	B/. 1,723,373	B/. -	B/. 28,157	B/. 5,430,010
Al 31 de diciembre de 2014	(1,191,730)	(1,184,441)	-	-	(2,376,171)
Depreciación y amortización acumuladas	B/. 2,486,750	B/. 538,932	B/. -	B/. 28,157	B/. 3,053,839
Valor neto					

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

10. Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos relacionados.

Los plazos de vencimientos de las cuentas por pagar otorgado por proveedores nacionales se extienden desde 30 hasta 90 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas. Algunas están sujetas a descuentos por pronto pago, no generan intereses excepto intereses de mora y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados.

Los saldos de las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Proveedores nacionales	<u>B/. 118,940</u>	<u>B/. 166,678</u>

11. Saldos y Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre las transacciones entre partes relacionadas, se desglosan a continuación:

	<i>Montos a cobrar</i>	<i>Montos a pagar</i>	<i>Ingresos alquiler</i>	<i>Gastos por servicios administrativos</i>
2015	<u>B/. 209,793</u>	<u>B/. 239,883</u>	<u>B/. 27,862</u>	<u>B/. 421,626</u>
2014	<u>B/. 175,209</u>	<u>B/. 81,025</u>	<u>B/. 18,204</u>	<u>B/. 270,980</u>

Un detalle de los montos por cobrar, se desglosan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Empresas Melo, S. A. División (020)	B/. 13,469	B/. 2,375
Empresas Melo, S. A. División (025)	160,446	163,294
Empresas Melo, S. A. División (027)	14,977	7,363
Empresas Melo, S. A. División (051)	12,573	-
Empresas Melo, S. A. División (094)	8,227	2,177
Empresas Melo, S. A. División (097)	101	-
	<u>B/. 209,793</u>	<u>B/. 175,209</u>

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

Un detalle de los montos por pagar se desglosan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Empresas Melo, S. A. División (020)	B/. 115,675	B/. 49,609
Empresas Melo, S. A. División (025)	93,997	12,691
Empresas Melo, S. A. División (026)	17,023	9,600
Empresas Melo, S. A. División (027)	11,121	7,251
Empresas Melo, S. A. División (053)	2,067	1,227
Empresas Melo, S. A. División (092)	-	242
Empresas Melo, S. A. División (094)	-	405
	<u>B/. 239,883</u>	<u>B/. 81,025</u>

12. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, los préstamos por pagar se componen como sigue:

	<i>Interés</i>	<i>Vencimiento</i>	<u>31 de diciembre de</u>	
			2015	2014
Corto plazo				
Préstamos bancarios	2.25% - 3.25%	2015	B/. 9,519,000	B/. 7,169,000
Sobregiros bancarios	2% - 3.25%		-	1,132,653
			<u>B/. 9,519,000</u>	<u>B/. 8,301,653</u>

El sobregiro bancario es con el Banistmo por un préstamo en tránsito.

Convenios de crédito

Grupo Melo, S. A. tiene facilidades de crédito con doce bancos por hasta B/.118,500,000 según las cláusulas contractuales acordadas. Estos convenios se revisan de forma anual. Todas las compañías subsidiarias de Grupo Melo, S. A. usan estas facilidades colectivas. Al 31 de diciembre de 2015, las compañías del Grupo Melo, mantienen una disponibilidad de estas líneas por la suma de B/.92,811,534.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

12. Préstamos por pagar (continuación)

Los convenios de crédito conllevan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Dividendos a accionistas serán permisibles hasta un 50% de la ganancia neta del año, siempre que la relación deuda a capital no sea mayor de dos y medio (2.5) a uno (1).
- La relación deuda a capital no debe exceder de dos y medio (2.5) a uno (1).
- Los índices mínimos de liquidez de activos corrientes entre pasivos corrientes consolidados del Grupo Melo serán no menos de uno punto veinte (1.20).
- Los estados financieros consolidados del Grupo Melo deberán reflejar una razón de deuda financiera/EBITDA no mayor a tres y medio (3.5) al 31 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 el Grupo Melo cumplió con todas las condiciones de los contratos de préstamos y deudas establecidas por las instituciones financieras.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias tiene fianzas cruzadas para garantizar el endeudamiento global de Grupo Melo, S. A.

13. Gastos acumulados y otros pasivos

Un detalle de los gastos acumulados y otros pasivos, se desglosan a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Prestaciones laborales	B/. 119,436	B/. 168,407
Participación en utilidades	118,000	45,000
Depósitos de clientes	48,245	44,105
	<u>B/. 285,681</u>	<u>B/. 257,512</u>

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

14. Impuesto sobre la renta

Los mayores componentes del gasto de impuesto sobre la renta por el año terminado el 31 de diciembre son:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Impuesto sobre la renta corriente:		
Gasto de impuesto sobre la renta	B/. 273,322	B/. 119,108
Impuesto sobre la renta diferido:		
Relacionado con la diferencia temporal originada por la prima de antigüedad del año 1993	<u>1,652</u>	<u>136</u>
Impuesto sobre la renta	<u>B/. 274,974</u>	<u>B/. 119,244</u>

A continuación, una reconciliación del gasto de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 974,558	B/. 277,772
Cálculo en base a la tasa impositiva de impuesto sobre la renta es de 25%	243,640	69,443
Menos:		
Ingresos no gravables	(3,440)	(3,853)
Incentivo: arrastre de pérdida	(3,549)	-
Más:		
Gastos no deducibles	36,671	53,518
Impuesto Diferido	<u>1,652</u>	<u>136</u>
Impuesto sobre la renta	<u>B/. 274,974</u>	<u>B/. 119,244</u>

A partir del 3 de febrero de 2005, fecha de entrada en vigencia de la Ley No.6 de 2 de febrero de 2005, en el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal; o (2) la renta neta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

14. Impuesto sobre la renta (continuación)

Activos por impuesto diferido

El impuesto diferido al 31 de diciembre se relaciona con lo siguiente:

	<i>Base del Cálculo</i>		<i>Impuesto sobre la Renta Diferido Activo</i>	
	2015	2014	2015	2014
Prima de antigüedad	<u>B/. 15,222</u>	<u>B/. 21,832</u>	<u>B/. 3,806</u>	<u>B/. 5,458</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo ha calculado el activo por impuesto diferido por la suma de B/.3,806 (2014: B/.5,458). Este importe resulta de la estimación de prima de antigüedad antes del año 1993, la cual está disponible para aplicar a futuros impuestos al momento del pago. De acuerdo con la ley fiscal panameña en el caso de la prima de antigüedad, las futuras utilidades de la estimación se aplican al momento del pago de las prestaciones o del aporte al fondo de cesantía.

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.12, debe haber una certeza en la utilización de la estimación de la prima de antigüedad antes de que se reconozca cualquier activo por impuesto diferido en los estados financieros consolidados. El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se debe actualizar a la fecha de la emisión de cada estado consolidado de situación financiera y rebajarlo en la medida en que ya no sea probable que la renta gravable en años siguientes permitiera, en todo o en parte, la utilización del activo por impuesto diferido.

La base impositiva del impuesto sobre la renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 25%.

15. Dividendos pagados

Durante el año 2015, se pagaron dividendos por B/.126,365; no hubo pago de dividendos en el 2014.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

16. Provisión para prima de antigüedad

Un detalle del movimiento de la provisión de prima de antigüedad:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Saldo al 1 de enero	B/. 260,767	B/. 264,157
Incremento del año	39,089	46,751
Importes pagados en el año	<u>(19,643)</u>	<u>(50,141)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>B/. 280,213</u>	<u>B/. 260,767</u>

17. Otros ingresos

Un detalle de los otros ingresos, se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Nivelación de terreno, confección de minutas y otros	B/. 31,600	B/. 133,622
Alquileres	35,102	20,174
Recuperación por cuentas malas	112,849	156,399
Limpieza de lotes	-	29,065
Servicios de acampar (camping)	45,729	60,961
Instalación de agua	19,158	18,362
Miscelaneos	<u>131,122</u>	<u>99,251</u>
	<u>B/. 375,560</u>	<u>B/. 517,834</u>

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

18. Gastos generales y administrativos

Un detalle de los gastos generales y administrativos se desglosa a continuación:

	Por el año terminado el	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Beneficios a empleados		
Sueldos, comisiones y premios	B/. 1,343,758	B/. 1,488,274
Preaviso y fondo de cesantía	48,986	90,023
Bonificación y décimo tercer mes	292,461	233,226
Seguro social y seguro educativo patronal	248,577	221,627
Riesgo profesional	24,450	22,628
Gasto de prima de antigüedad (Nota 16)	39,089	46,751
Dietas y gastos de representaciones	109,257	88,935
Participación en utilidades a empleados	150,557	65,564
Atención y alimentación a empleados	94,192	90,274
Sub total	<u>2,351,327</u>	<u>2,347,302</u>
Otros gastos		
Publicidad, propaganda y anuncios	437,179	407,880
Viajes, viáticos y transporte	56,392	40,339
Honorarios profesionales y legales	27,278	369,498
Seguros	22,441	21,417
Alquileres	48,933	18,718
Luz, teléfono y agua	140,006	138,157
Mantenimiento y reparación	401,309	341,633
Aseo y limpieza	89,674	221,335
Gastos de oficina	39,179	60,838
Timbres y papel sellado	26,616	25,254
Impuestos	188,432	188,328
Deterioro de documentos y cuentas por cobrar (Nota 7)	20,467	18,873
Entrega, flete y acarreo	11,292	20,033
Gasolina, diesel, lubricantes y grasas	106,395	162,627
Mantenimiento y repuestos vehículos	130,353	171,722
Suministros y materiales	37,370	41,284
Gasto de Impuesto de Transferencia Bienes, Muebles y Servicios	47,898	47,163
Gastos de ventas	108,777	117,612
Herramientas	3,720	6,020
Servicios de contabilidad administrativo	77,596	270,980
Misceláneos	886,959	174,167
	<u>2,908,266</u>	<u>2,863,878</u>
	<u>B/. 5,259,593</u>	<u>B/. 5,211,180</u>

19. Objetivos y políticas de la administración de riesgos financieros

Objetivos de la administración de riesgos financieros

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo o una combinación de riesgos. Tomar riesgos es básico en el negocio, y los riesgos operacionales son consecuencias inevitables de estar en el negocio. El objetivo del Grupo es, por consiguiente, lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno y minimizar efectos adversos potenciales sobre la realización financiera del Grupo.

Las políticas de administración de riesgo del Grupo son diseñadas para identificar y analizar estos riesgos, para establecer límites y controles apropiados para el riesgo, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites actualizados. El Grupo regularmente revisa sus políticas de riesgo para reflejar los cambios en el mercado y las mejores prácticas.

Administración del riesgo financiero

La principal obligación financiera del Grupo son: líneas de crédito. El objetivo de esta obligación financiera es obtener los fondos necesarios para las operaciones del Grupo.

Los principales activos financieros que utiliza el Grupo son los documentos y cuentas por cobrar.

Estas posiciones generan los siguientes riesgos financieros:

a) Riesgo de la tasa de interés

El Grupo obtiene su financiamiento a las tasas vigentes en el mercado. Las obligaciones generalmente cuentan con cláusulas que le permiten al acreedor aumentar o disminuir la tasa de interés según su costo de fondos. Por lo tanto, el Grupo está expuesto a cambios en las tasas de interés de mercado que afecten las obligaciones pactadas a tasa variable y/o impacten los costos de fondos de nuestros acreedores.

Al 31 de diciembre de 2015, aproximadamente el 22.69% de la deuda del Grupo Melo, S. A. está pactada a tasas variables.

Cada 100 puntos básicos de cambio en el costo promedio de estos fondos de tasas variables de Grupo Melo, S. A., tiene un impacto en las utilidades netas de aproximadamente B/.256,884. El costo promedio de fondos de Grupo Melo, S. A., está directamente relacionado a las tasas de interés del mercado.

19. Objetivos y políticas de la administración de riesgos financieros (continuación)

b) Riesgo de crédito

El Grupo tiene procedimientos de crédito formalmente establecidos y de estricto cumplimiento en todas las unidades de negocio que lo conforman. La política de crédito y las decisiones sobre la aprobación de nuevos créditos son tomadas por el Comité de Crédito, que evalúa el riesgo de todas las actividades de crédito y aprueba las políticas de crédito. El seguimiento y monitoreo de las decisiones del Comité de Crédito las realiza el departamento de crédito y finanzas. Tanto el Comité de Crédito como el departamento de crédito y finanzas están completamente separados de las actividades de ventas.

La incidencia de cuentas incobrables y de morosidad en los documentos y cuentas por cobrar ha mostrado históricamente mantenerse en niveles mínimos, por lo que no representan riesgos potenciales.

El Grupo no posee otros activos financieros relevantes que puedan implicar riesgo de crédito significativo.

c) Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene su liquidez para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja proyectados a futuro. Se preparan flujos de caja proyectados semanales por área de actividad para cuatro semanas, mensuales para los meses que queden hasta finalizar cada periodo fiscal. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá de cubrir.

En estos flujos de caja se consideran tanto las actividades operativas como las actividades de inversión con el objeto de cubrir adecuadamente las necesidades con fondos de corto o largo plazo según el origen de la necesidad.

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

19. Objetivos y políticas de la administración de riesgos financieros (continuación)

El siguiente cuadro resume los vencimientos de los pasivos financieros del Grupo con base en los compromisos de pago:

	<i>Menos de 3 Meses</i>	<i>De 3 a 12 Meses</i>	<i>De 1 a 5 Años</i>	<i>Más de 5 Años</i>	<i>Total</i>
Al 31 de diciembre de 2015					
Préstamos por pagar	B/. 3,857,900	B/. 5,661,100	B/. -	B/. -	B/. 9,519,000
Cuentas por pagar comerciales	118,940	-	-	-	118,940
Gastos acumulados y otros pasivos	<u>285,681</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>285,681</u>
	B/. 4,262,521	B/. 5,661,100	B/. -	B/. -	B/. 9,923,621
	<i>Menos de 3 Meses</i>	<i>De 3 a 12 Meses</i>	<i>De 1 a 5 Años</i>	<i>Más de 5 Años</i>	<i>Total</i>
Al 31 de diciembre de 2014					
Préstamos por pagar	B/. 3,344,000	B/. 4,957,653	B/. -	B/. -	B/. 8,301,653
Cuentas por pagar comerciales	166,678	-	-	-	166,678
Gastos acumulados y otros pasivos	<u>257,512</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>257,512</u>
	B/. 3,768,190	B/. 4,957,653	B/. -	B/. -	B/. 8,725,843

d) Administración del capital

El objetivo de la política de capital de Grupo es mantener una estructura financiera saludable que minimice los riesgos para los acreedores y maximice el rendimiento para los accionistas.

El cálculo de la relación en Grupo deuda/capital, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	2015	2014
Total pasivos	B/. 172,715,446	B/. 165,826,017
Total inversión de accionistas	B/. 155,910,044	B/. 132,483,640
Relación deuda - capital	<u>1.11</u>	<u>1.25</u>

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en balboas B/.)

20. Valor razonable de los instrumentos financieros

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha del estado financiero consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ninguna prima o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta, debido a que ninguno de ellos se mantiene con ese propósito.

La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales. Los supuestos utilizados por la Administración del Grupo para establecer el valor justo de mercado de los instrumentos financieros se detallan a continuación:

- a. Los valores del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y préstamos por pagar a corto plazo se aproximan a su valor justo de mercado, por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.

21. Compromisos y contingencia

Cesión de cartera de crédito

Altos de Vistamares, S. A. ha cedido parte de su cartera de documentos por cobrar con garantía fiduciaria y anticrética producto de la venta de lotes por lo que recibió en efectivo el 100% del valor de esa cartera. Como parte del contrato de cesión de créditos, la Compañía está obligada a recomprar los créditos que presenten morosidad de tres o más abonos consecutivos. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la cartera cedida es de B/.6,497,885 (2014: B/.8,272,762).

Compra de propiedades

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene compromisos para la compra de propiedades por la suma de B/.170,927 (2014: B/.123,150).

Compromisos sobre préstamos y bonos por pagar

El Grupo es garante solidario de los préstamos y bonos por pagar que mantiene Empresas Melo, S. A.

Otra Información Financiera

Altos de Vistamar, S. A. y Subsidiarias
Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2015

(Cifras expresadas en B. Bahamás)

	Eliminaciones		Desarrollo										Luxury Camping					
	Dr.	Cr.	Total	Altos de Vistamar, S.A.	Desarrollo Oria, S.A.	Desarrollo Nuairn, S.A.	Desarrollo Amaya, S.A.	Desarrollo Electra, S.A.	Desarrollo Chicaboli, S.A.	Desarrollo Las Guacamayas, S.A.	Desarrollo Los Macanos, S.A.	Bienes Raíces Cerro Azul, S.A.	Administradora Cerro Azul, S.A.	Administradora Altos del María, S.A.	Desarrollo Las Colinas, S.A.	Jardines y Paisajes, S.A.	Luxury Camping, S.A.	
ACTIVOS																		
Activos Corrientes																		
Efectivo	340,558	-	340,558	165,274	B/	-	B/	-	B/	-	B/	-	10,887	69,383	75,667	-	2,839	16,508
Documentos y cuentas por cobrar	4,623,957	-	4,623,957	4,447,982	-	-	-	-	-	-	-	-	169,299	6,908	-	-	(284)	52
Proyectos inmobiliarios	4,637,095	-	4,637,095	4,636,686	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409
Gastos pagados por adelantado	20,486	-	20,486	15,122	-	-	-	-	-	-	-	-	3,084	1,398	1,398	-	476	406
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado	353,010	-	353,010	314,074	-	2,575	-	-	-	-	-	-	3,024	18,583	18,583	-	14,754	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	209,793	(5,101,634)	5,101,634	4,271,840	-	66,360	-	-	3,350	40,000	2,750	131,893	144,134	219,010	-	181,693	40,604	
Activos no financieros corrientes	327,128	-	327,128	323,154	-	-	-	-	-	-	-	-	437	-	-	3,162	375	
Total Activos Corrientes	10,512,027	(5,101,634)	15,403,868	14,174,132	-	68,935	-	-	3,350	40,000	2,750	142,780	389,361	321,566	-	202,640	58,354	
Activos No Corrientes																		
Documentos y cuentas por cobrar, neto de porción corriente	4,925,264	-	4,925,264	4,925,264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proyectos inmobiliarios	11,460,328	-	11,460,328	8,760,978	410,949	198,133	216,486	334,928	253,951	318,195	517,857	-	10,202	-	448,851	-	-	
Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,620,647	-	2,620,647	2,610,352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93	-
Fondo de cesantía	246,736	-	246,736	246,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167	205	
Impuesto sobre la renta diferido	3,806	-	3,806	3,806	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos no financieros no corrientes	31,659	-	31,659	31,659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Activos No Corrientes	19,288,440	-	19,288,440	16,578,423	410,949	198,133	216,486	334,928	253,951	318,195	517,857	-	10,202	-	448,851	260	205	
TOTAL ACTIVOS	29,800,467	(5,101,634)	34,692,308	30,752,555	410,949	267,068	216,486	334,928	257,301	358,195	520,607	142,780	399,563	321,566	448,851	202,900	58,559	
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA																		
Pasivos Corrientes																		
Préstamos por pagar	9,519,000	-	9,519,000	9,519,000	B/	-	B/	-	B/	-	B/	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	118,940	-	118,940	108,035	-	-	-	-	-	-	-	-	6,421	3,886	-	35	563	
Cuentas por pagar compañías relacionadas	239,883	5,101,634	(209,793)	5,131,724	932,522	299,618	232,312	349,149	263,657	362,734	525,858	376,848	448,924	252,700	453,608	73,257	133,893	
Gastos acumulados y otros pasivos	285,681	-	285,681	237,273	-	-	-	-	-	-	-	6,384	14,328	7,247	-	12,260	8,189	
Total Pasivos Corrientes	10,163,504	(209,793)	15,055,345	10,796,830	426,644	299,618	232,312	349,149	263,657	362,734	525,858	383,232	469,673	263,833	453,608	85,552	142,645	
Pasivo No Corriente																		
Provisión para prima de antigüedad	280,213	-	280,213	279,856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201	156	
Total Pasivos No Corrientes	280,213	-	280,213	279,856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201	156	
Provisión para prima de antigüedad	10,443,717	(209,793)	15,335,558	11,076,586	426,644	299,618	232,312	349,149	263,657	362,734	525,858	383,232	469,673	263,833	453,608	85,753	142,801	
Patrimonio del Accionista																		
Capital emitido	11,742,514	-	11,742,514	11,742,514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidades retenidas	7,614,236	-	7,614,236	7,933,355	(15,695)	(32,550)	(15,826)	(14,221)	(6,356)	(4,539)	(5,251)	(240,452)	(70,110)	57,733	(4,757)	117,147	(84,242)	
Total Patrimonio del Accionista	19,356,750	-	19,356,750	19,675,869	(15,695)	(32,550)	(15,826)	(14,221)	(6,356)	(4,539)	(5,251)	(240,452)	(70,110)	57,733	(4,757)	117,147	(84,242)	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA	29,800,467	(5,101,634)	34,692,308	30,752,555	410,949	267,068	216,486	334,928	257,301	358,195	520,607	142,780	399,563	321,566	448,851	202,900	58,559	

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Consolidación de los Estados de Resultados
Por el año terminado el
31 de diciembre de 2015
(Cifras expresadas en B. balboas)

	Eliminaciones		Total	Desarrollo										Luxury Camping S. A.			
	Dr.	Cr.		Altos de Vistamares, S. A.	Desarrollo Oña, S. A.	Desarrollo Nuario, S. A.	Desarrollo Anaya, S. A.	Desarrollo Fleeta, S. A.	Desarrollo Chuchibah, S. A.	Desarrollo Las Guacameyas, S. A.	Desarrollo Los Macacos, S. A.	Bienes Raíces Cerro Azul, S. A.	Administradora Cerro Azul, S. A.		Desarrollo Las Colinas S. A.	Jardines y Paisajes S. A.	
Ingresos																	
Ventas netas	B/ 8,988,889	B/ -	B/ 8,988,889	B/ 7,070,705	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ -	B/ 60,104
Costo de ventas	(2,806,125)	-	(2,806,125)	(2,770,829)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,296)
Utilidad bruta	6,182,764	-	6,182,764	4,299,876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,808
Gastos generales y administrativos	(5,259,593)	1,789,160	(7,048,753)	(4,644,503)	(400)	(1,357)	(689)	(420)	(430)	(400)	(540)	(31,499)	(969,949)	(1,071,093)	(696)	(254,641)	(72,136)
Depreciación y amortización	(380,937)	-	(380,937)	(377,111)	-	-	-	-	-	-	-	(3,826)	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por actividades oper	542,234	1,789,160	(1,246,926)	(721,738)	(400)	(1,357)	(689)	(420)	(430)	(400)	(540)	(31,499)	(126,233)	(113,493)	(696)	(201,703)	(47,328)
Otros ingresos	375,560	-	375,560	1,564,930	-	-	-	-	-	-	-	61,587	128,665	115,412	-	247,969	46,157
Intereses ganados	373,795	-	373,795	373,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses y cargos financieros	(317,031)	-	(317,031)	(317,031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	432,324	-	432,324	1,621,694	-	-	-	-	-	-	-	61,587	128,665	115,412	-	247,969	46,157
Impuesto sobre la renta	974,558	1,789,160	(2,763,718)	899,956	(400)	(1,357)	(689)	(420)	(430)	(400)	(540)	30,088	2,432	1,919	(696)	46,266	(1,171)
Impuesto sobre la renta:																	
Corriente	(273,322)	-	(273,322)	(251,387)	-	-	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,464)	(1,402)	-	(11,598)	(249)
Diferido	(1,652)	-	(1,652)	(1,652)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuesto sobre la renta	(274,974)	-	(274,974)	(253,039)	-	-	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,464)	(1,402)	-	(11,598)	(249)
Utilidad neta	699,584	B/ 1,789,160	B/ 699,584	B/ 646,917	B/ (400)	B/ (1,357)	B/ (689)	B/ (420)	B/ (430)	B/ (400)	B/ (540)	B/ 25,866	B/ (2,032)	B/ 517	B/ (696)	B/ 34,668	B/ (1,420)

Altos de Vistamares, S. A. y Subsidiarias
Consolidación de las Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Saldo al inicio del año	B/ 7,041,017	B/ -	B/ 7,041,017	B/ 7,383,932	B/ (15,295)	B/ (31,193)	B/ (15,137)	B/ (13,801)	B/ (5,926)	B/ (4,139)	B/ (4,711)	B/ (266,318)	B/ (68,078)	B/ 57,216	B/ (4,061)	B/ 111,350	B/ (82,822)
Utilidad neta	699,584	-	699,584	646,917	(400)	(1,357)	(689)	(420)	(430)	(400)	(540)	25,866	(2,032)	517	(696)	34,668	(1,420)
Dividendos Pagados	(126,365)	-	(126,365)	(97,494)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,871)	-
Saldo al final del año	B/ 7,614,236	B/ -	B/ 7,614,236	B/ 7,933,355	B/ (15,695)	B/ (32,550)	B/ (15,826)	B/ (14,221)	B/ (6,356)	B/ (4,539)	B/ (5,251)	B/ (240,452)	B/ (70,110)	B/ 57,733	B/ (4,757)	B/ 117,147	B/ (84,242)