

## **AFINMUEBLES S.A.C.**

Estados financieros al 31 de Diciembre de 2014 y 31 de Diciembre de 2013,  
junto con dictamen de los auditores independientes

### **Contenido**

Dictamen de auditor independiente

### **Estados financieros**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a: Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales Apoyar la participación ciudadana Fomentar un gobierno y un sector privado responsables Fomentar los negocios y la prosperidad Apoyar la lucha contra la corrupción Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores accionistas de:  
**AFINMUEBLES S.A.C.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de AFINMUEBLES S.A.C., una sociedad anónima cerrada peruana, (en adelante “la Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 que se presentan para fines comparativos, fueron auditados por otros auditores quienes, en su dictamen del 28 de enero del 2014, expresaron una opinión sin salvedades.

### **Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros**

2. La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implantar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad

*del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*

*Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.*

### **Opinión**

5. *En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de AFINMUEBLES S.A.C. al 31 de diciembre de 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.*

*Refrendado por*

**Carlos A. Paredes Jurado**  
**Contador Público Colegiado**  
**Matrícula No. 11181**  
**16 de marzo de 2015**

**Paredes, Cano y Asociados**



**AFINMUEBLES S.A.C. (En etapa pre operativa)****Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	<b>Nota</b>	<b>2014</b> S/	<b>2013</b> S/
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	536,387	2,022,261
Cuentas por cobrar diversas		1,720	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>538,107</b>	<b>2,022,261</b>
Impuestos pagados por anticipado	5	2,014,809	649,942
Inversión inmobiliaria en construcción	6	74,126,388	71,256,338
<b>Total activo</b>		<b>76,679,304</b>	<b>73,928,541</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar diversas		227,866	625,117
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamo por pagar a Principal	7	57,393,016	52,814,712
<b>Total pasivo</b>		<b>57,620,882</b>	<b>53,439,829</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital social	9	29,984,596	29,984,596
Capital adicional		1,495,000	-
Resultados acumulados		(12,421,174)	(9,495,884)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>19,058,422</b>	<b>20,488,712</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>76,679,304</b>	<b>73,928,541</b>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante del estado de situación financiera

**AFINMUEBLES S.A.C.** (En etapa pre operativa)**Estado de Resultados Integrales**

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

		<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Nota</b>	<b>S/</b>	<b>S/</b>
Ingresos por arrendamientos operativos		-	409,698
Gastos administrativos	8	(327,605)	(362,084)
<b>Pérdida operativa</b>		<b>(327,605)</b>	<b>47,614</b>
Otros ingresos y gastos neto		(4,108)	-
Gastos financieros	7	(3,698,221)	(3,850,238)
Ganancia (pérdida) por diferencia en cambio		1,107,424	(5,091,759)
<b>Pérdida neta</b>		<b>(2,922,510)</b>	<b>(8,894,383)</b>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante del estado de resultados integrales

**AFINMUEBLES S.A.C.** (En etapa pre operativa)**Estado de cambios en el patrimonio neto**

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	<b>Capital Social</b>	<b>Capital adicional</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
		S/	S/	S/
<b>Saldo al 1 de enero de 2013</b>	<b>1,500</b>	<b>18,813,096</b>	<b>185,620</b>	<b>19,000,216</b>
Formalización de capital adicional	18,813,096	(18,813,096)	-	-
Capitalización de deuda	11,170,000	-	-	11,170,000
Pérdida neta	-	-	(8,894,383)	(8,894,383)
Otros	-	-	(787,121)	(787,121)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>29,984,596</b>	<b>-</b>	<b>(9,495,884)</b>	<b>20,488,712</b>
Capitalización de deuda	-	1,495,000	-	1,495,000
Otros	-	-	(2,780)	(2,780)
Pérdida neta	-	-	(2,922,510)	(2,922,510)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>29,984,596</b>	<b>1,495,000</b>	<b>(12,421,176)</b>	<b>19,058,422</b>

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

**AFINMUEBLES S.A.C.** (En etapa pre operativa)**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
<b>Actividad de operación</b>		
Cobranza por venta de inmueble		484,133
Cobranza de intereses y dividendos recibidos	16,560	
Proveedores de bienes y servicios	(727,636)	(6,568,640)
Tributos	(1,364,867)	(683,933)
Pago de intereses y rendimientos	(20,668)	-
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad	(1,720)	-
<b>Flujo de efectivo neto por actividades de operación</b>	<b><u>(2,098,331)</u></b>	<b><u>(6,768,440)</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Salida por compra de inmuebles	(2,870,050)	-
<b>Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<b><u>(2,870,050)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Aceptación de obligaciones financieras con Principal	3,482,507	13,223,948
<b>Flujo de efectivo generado por actividades de financiamiento</b>	<b><u>3,482,507</u></b>	<b><u>13,223,948</u></b>
<b>Aumento neto del efectivo y de los equivalentes de efectivo</b>	<b><u>(1,485,874)</u></b>	<b><u>6,455,508</u></b>
<b>Saldo inicial del efectivo y de los equivalentes de efectivo</b>	<b><u>2,022,261</u></b>	<b><u>658,512</u></b>
<b>Efecto de las diferencias de cambio</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(5,091,759)</u></b>
<b>Saldo final del efectivo y de los equivalentes de efectivo</b>	<b><u>536,387</u></b>	<b><u>2,022,261</u></b>

**AFINMUEBLES S.A.C.** (En etapa pre operativa)  
Notas a los estados financieros  
**Al 31 de diciembre de 2014, de 2013 y 1 de enero de 2013**

## **1. Actividad económica**

AFINMUEBLES S.A.C. (en adelante la Compañía) es una empresa en etapa pre operativa. Se constituyó mediante escritura pública de 27 de octubre de 2011, es subsidiaria de la empresa chilena Talbot Hotels S.A., que posee el 98% de las acciones representativas del capital social de la Compañía. Su domicilio fiscal está ubicado en la ciudad de Lima, Calle Enrique Palacios N°335, en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

El objetivo social de la Compañía comprende la prestación de servicios en consultorías o asesorías en negocios inmobiliarios, puede formar, constituir, integrar sociedades, empresas, asociados o corporaciones de cualquier naturaleza para desarrollar negocios inmobiliarios.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia los estados financieros serán aprobados sin modificaciones. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 se encuentran pendientes de aprobación.

## **2. Principios y prácticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en el registro de las operaciones y la preparación de estados financieros, se detallan a continuación:

### **2.1 Base de preparación**

Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera, las Normas Internacionales de Contabilidad y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o las emitidas por el anterior comité de interpretaciones (SIC); todas ellas oficializadas para su aplicación en el Perú por el Consejo Normativo de Contabilidad.

Las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas son desde la 1 hasta la 15 y sus interpretaciones (CINIIF) 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21. Las NIC vigentes en el Perú son las siguientes: 1, 2, 7, 8, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40 y 41; sus interpretaciones correspondientes vigentes son las SIC 7, 10, 15, 25, 27, 29, 31 y 32.

### **Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico a partir de los registros de la Compañía. Los estados financieros están expresados en nuevos soles.

## **2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

### **a. Transacciones en moneda extranjera**

La Compañía ha definido el nuevo sol como su moneda funcional y de presentación. Las transacciones en moneda extranjera (cualquier moneda distinta a la moneda funcional) son inicialmente trasladadas a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. En la conversión de la moneda extranjera se utilizan los tipos de cambio fijados por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente en la fecha del balance general. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultantes de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas.

Los activos y pasivos no monetarios en moneda extranjera, que son registrados en términos de costos históricos, son trasladados a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas originales de las transacciones.

### **b. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el balance general son: efectivo, cuentas por cobrar diversas, cuentas por pagar diversas y préstamos por pagar a la Principal.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de liquidar el pasivo y realizar el activo de manera simultánea.

**c. Efectivo**

El efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras locales.

**d. Inversión inmobiliaria en construcción**

La inversión inmobiliaria está conformada por inmuebles (terrenos y edificaciones) que se mantienen para generar rendimientos a largo plazo mediante contratos de arrendamiento operativo, o para obtener apreciación de su valor y que no son ocupadas por la Compañía. También se incluye inmuebles en proceso de construcción para su uso posterior como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se reconocen al costo histórico que comprende los costos directamente atribuibles a su adquisición y construcción.

**e. Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo que son los grupos más pequeños de activos fijos que generan flujos de efectivo identificables y largamente independientes.

Si el valor en libros de los activos que conforman una unidad generadora de efectivo excede a su valor recuperable, se contabiliza una provisión para registrar el activo al monto menor. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas. Una pérdida por deterioro es extornada si se ha producido un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es extornada solamente en la medida que el valor en libros del activo no exceda su respectivo valor razonable que se habría determinado, neto de depreciación, sino se hubiera reconocido pérdida alguna.

**f. Préstamos**

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente los préstamos son registrados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas durante el periodo de préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos se clasifican como pasivos no corrientes a menos que se tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses contados a partir de la fecha de los estados financieros.

#### **g. Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales se registran a su valor nominal, debido a su corto vencimiento dicho importe se aproxima a su valor razonable.

#### **h. Provisiones**

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla, para ello se utiliza una tasa de interés antes de impuestos que refleje las condiciones actuales del mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación. No se reconocen provisiones por futuras pérdidas operativas.

#### **i. Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta diferido se reconoce en el estado de ganancias y pérdidas, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta neta imponible utilizando tasas impositivas vigentes a la fecha de los estados financieros. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuesto a la renta respecto de las situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases contables y bases tributarias de los activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido se determina utilizando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

#### **j. Reconocimiento de costos y gastos**

Los gastos se reconocen de acuerdo con el principio del devengado. Adicionalmente, los gastos financieros se miden utilizando la tasa de interés efectiva siguiendo el método del costo amortizado.

#### **k. Pasivos y activos contingentes-**

Los pasivos contingente no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de salida de recursos sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

#### **l. Estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013. En opinión de la Gerencia, las estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. Cualquier diferencia entre tales estimaciones y los montos reales posteriores, será registrada en los resultados del año en que ocurran. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros. Las estimaciones significativas considerados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros son: deterioro de cuentas por cobrar diversas, deterioro de activos no financieros, e importe recuperable de los impuestos pagados por anticipado.

#### **2.3 Reclasificación de estado financiero comparativo**

Para efectos comparativos se ha reclasificado un importe de S/. 556,856 en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, por dicho importe se redujo los saldos de la inversión inmobiliaria y de las cuentas por pagar diversas.

#### **3. Transacciones en moneda extranjera**

Las operaciones en Nuevos Soles se efectúan a los tipos de cambio publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio para los dólares americanos fueron de S/.2.981 para la compra y S/.2.989 para la venta (S/.2.794 para la compra y S/.2.796 para la venta al 31 de diciembre de 2013) y han sido aplicados por la Compañía para las cuentas de activo y pasivo, respectivamente.

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
Cuentas corrientes en moneda nacional	7,057	1,575,612
Cuentas corrientes en moneda extranjera	51,988	-
Certificados bancarios	477,342	446,649
	<u><b>536,387</b></u>	<u><b>2,022,261</b></u>

Los certificados bancarios respaldan la emisión de una carta fianza a favor de Telefónica del Perú S.A.A. por concepto de garantizar el cumplimiento del pago de un contrato de compra de bien inmueble.

#### 5. Impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
Crédito por Impuesto general a las ventas	2,003,899	639,032
Crédito por Impuesto a la renta	10,910	10,910
	<u><b>2,002,994</b></u>	<u><b>649,942</b></u>

La Gerencia de la compañía está planificando la recuperación anticipada del crédito por impuesto general a las ventas.

#### 6. Inversión inmobiliaria

La inversión inmobiliaria corresponde a la adquisición de ocho inmuebles sobre el cual se desarrollará un proyecto inmobiliario. Para la adquisición de los inmuebles la compañía ha obtenido préstamos de su principal que se describen en la nota 7.

A la fecha de los estados financieros la inversión inmobiliaria se ha reconocido al costo de adquisición que comprende el precio de compra de los inmuebles ubicados en el distrito de San Isidro, provincia de Lima y Departamento de Lima, así como los costos directamente atribuibles a la adquisición tales como impuestos a la transferencia de bienes inmuebles, asesorías legales relacionadas a la adquisición entre otros. A continuación presentamos el movimiento de la inversión inmobiliaria por los años 2014 y 2013:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
<b>Saldo inicial</b>	<b>71,256,338</b>	<b>69,054,605</b>
Adquisición de inmuebles	-	809,900
Impuesto a la transferencia de inmuebles	142,567	540,926
Asesorías legales relacionadas a las adquisiciones	246,608	460,831
Servicios de arquitectura, diseño y planos	2,385,861	300,275
Otros menores	95,014	89,801
<b>Saldo final</b>	<b><u>74,126,388</u></b>	<b><u>71,256,338</u></b>

## 7. Préstamos por pagar a la principal

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
Préstamo por pagar a Principal	53,629,397	48,709,747
Intereses devengados por pagar	3,763,619	4,104,965
	<u>57,393,016</u>	<u>52,814,712</u>

Corresponde a préstamos recibidos de Talbot Hotel S.A. para financiar las adquisiciones de inmuebles a la compañía por los cuales se ha firmado un acuerdo de reconocimiento de deudas, cuyas principales cláusulas son las siguientes:

- El préstamo está sujeto a un interés anual de 7%.
- El préstamo desembolsado en el año 2012 ascendió a USD 19,302,125; el préstamo desembolsado por el año 2013 ascendió a USD 2,119,100.
- Al 31 de diciembre de 2013, se capitalizaron intereses devengados por USD 1,609,384.
- Al 31 de diciembre de 2013, la compañía reconoció que la deuda con Talbot Hotel S.A. ascendía a USD 18,885,973.
- Al 31 de diciembre de 2013, la compañía acordó con Talbot Hotel S.A. que la deuda estaría expresada en Unidades de Fomento Chilenas (UF), siendo esta moneda la nueva moneda de pago de la deuda, así como los intereses que devenguen, resultando así un monto equivalente a 425,073.63 UF. A dicha fecha 1 UF era equivalente a 44.43 dólares norteamericanos. El vencimiento de la deuda será el 2 de enero de 2019.
- Los futuros desembolsos por requerimientos de fondos a realizarse en el año 2014 en adelante serán expresado en UF al tipo de cambio que corresponda al día de la transferencia.
- Los préstamos recibidos por la compañía son destinados a la adquisición de terrenos en los que se edificará un hotel y oficinas en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

## 8. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	S/	S/
Asesoría legal	136,628	87,739
Servicios contables y administrativos	66,921	43,987
Tributos municipales	45,253	42,571
Reintegro por daños a terceros	37,874	41,730
Alquiler de oficina	-	102,726
Concurso de anteproyecto	-	20,000
Gastos notariales y registrales	22,544	12,197
Servicios financieros	7,824	6,799
Otros menores	10,561	4,335
	<b><u>327,605</u></b>	<b><u>362,084</u></b>

## 9. Patrimonio neto

### Capital social

El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 está representado por 29,984,596 acciones comunes, cuyo valor nominal es de S/. 1.00 cada una, las cuales se encuentran íntegramente emitidas y pagadas.

<b>Numero de accionistas</b>	<b>Porcentaje total de participación</b>
	%
2	0.20
1	99.80
<b><u>3</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

## 10. Situación tributaria

Las declaraciones de impuestos por los años 2012 al 2014 inclusive, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. En opinión de la Gerencia y de la Compañía, como resultado de futuras revisiones por parte de la administración tributaria, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y 2013 con una tasa del 30%, sobre su renta neta.

Para los efectos del impuesto a la renta, impuesto general a las ventas, e impuesto selectivo al consumo, el valor de mercado de las transacciones entre partes vinculadas se debe determinar basándose en las normas de precios de transferencia. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa. Las normas señalan que cumpliéndose ciertas condiciones, las empresas

están obligadas a contar con un Estudio Técnico que respalde el cálculo de los precios de transferencia de transacciones con empresas vinculadas. Así mismo, esta obligación rige para toda transacción realizada desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición

Al respecto, la Gerencia de la Compañía, considera que para propósitos de lo anterior se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre precios de transferencia para las transacciones entre empresas vinculadas y aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014. Esto incluye considerar la obligación, si la hubiere, de preparar y presentar la Declaración Jurada Anual informativa de Precios de Transferencia del ejercicio fiscal 2014 en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

La distribución total o parcial de dividendos u otras formas de distribución de utilidades se encuentra gravada con el impuesto a la renta con una retención del 4.1%. No está comprendida la distribución de utilidades que se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

A partir del año 2005 se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2014 y 2013 aplicable al monto de los activos que exceda de miles de S/. 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

Se podrá solicitar la devolución del impuesto sólo en el caso que se sustente haber incurrido en pérdidas tributarias o se haya determinado un menor pago del Impuesto a la Renta sobre la base de las normas del régimen general.

Para los ejercicios 2014 y 2013, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras han sido fijadas en 0.005%, y se aplica sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.

El 11 de diciembre de 2014, el pleno del Congreso peruano aprobó un proyecto de Ley, como resultado las tasas del impuesto a la renta aplicables a los próximos años serán: 28% para los años 2015 y 2016; 27% para los años 2017 y 2018; y 26% en adelante.

## 11. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, los principales riesgos que pueden afectar adversamente a los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como a sus flujos de caja futuros son: riesgo de tipo de cambio, riesgos de tasa de interés, riesgo de liquidez y riesgo de crédito. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de éstos riesgos los cuales se describen en los párrafos siguientes. Asimismo, se incluye el análisis que intenta revelar la sensibilidad en los instrumentos financieros de la Compañía frente a los cambios en las variables del mercado y mostrar el impacto en el estado de ganancias y pérdidas, o en el patrimonio, de ser el caso. A continuación se describen los riesgos financieros que afronta la compañía:

### a) Riesgo de mercado

#### i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge principalmente de los depósitos y préstamos por pagar en moneda extranjera. La Compañía mitiga el efecto de la exposición al tipo de cambio mediante la realización de casi todas sus transacciones en su moneda funcional. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha registrado una ganancia neta por diferencia de cambio de S/. 3,210,688 (S/. 5,091,759 en el ejercicio 2013), por el efecto de conversión de saldos en moneda extranjera a Nuevos Soles.

#### ii) Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía está expuesta al riesgo de cambio en la tasa de interés debido a que mantiene deuda a largo plazo con su Principal que se encuentra indexado a un indicador económico financiero utilizado en Chile (ver nota 7), el índice de ajuste de los préstamos por pagar es llamado Unidad de Fomento; la Gerencia no ha considerado cubrir su exposición a este riesgo.

### b) Riesgo crediticio

El riesgo de crédito de la Compañía se origina en la probable incapacidad de los deudores de cumplir con sus obligaciones, en la medida en que estas hayan vencido. Por ello, la Compañía deposita sus excedentes de fondos en instituciones financieras de primer orden, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones del mercado en que se desenvuelven, para lo cual utiliza informes de clasificación de riesgos para las operaciones comerciales y de crédito.

c) Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo, asimismo cuenta con apoyo de su Principal para obtener financiamiento que permitirán ejecutar las actividades pre-operativas para el desarrollo del proyecto hotelero e inmobiliario. La Compañía controla permanentemente sus reservas de liquidez basada en proyecciones del flujo de caja.