

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

		2014	2013
		S/	S/
	Nota		
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	4,849,805	3,406,495
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	617,104	5,194,263
Cuentas por cobrar a relacionadas, neto	6	4,269,574	1,184,664
Otras cuentas por cobrar		128,731	438,950
Existencias	7	46,807,622	52,456,527
Total activo corriente		56,672,836	62,680,899
Cuenta por cobrar comerciales a largo plazo	5	818,021	1,075,150
Propiedad de inversión	8	13,945,000	13,945,000
Propiedad, planta y equipo, neto		2,037,912	2,034,931
Activo por impuesto a la renta diferido	13	7,429,387	7,412,064
Total activos		80,903,156	87,148,044
Pasivo y patrimonio			
Obligaciones financieras	9	7,787,558	3,802,300
Cuentas por pagar comerciales	10	161,255	31,304
Cuentas por pagar a relacionadas	6	3,200,020	9,318,767
Anticipo de clientes	11	37,529,858	37,672,473
Otras cuentas por pagar	12	566,615	744,346
Impuesto a la Renta		878,912	1,335,209
Total pasivo corriente		50,124,218	52,904,399
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	10	658,725	-
Obligaciones financieras a largo plazo	9	13,510,856	19,916,806
Otras cuentas por pagar	12	568,141	-
Total pasivo		64,861,940	72,821,205
Patrimonio neto	14		
Capital		5,200,000	5,200,000
Resultados acumulados		10,841,216	9,126,839
Total patrimonio		16,041,216	14,326,839
Total pasivo y patrimonio		80,903,156	87,148,044

Las notas que se adjuntan forman parte de este estado financiero



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

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C
Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/	2013 S/
Ventas netas		4,888,589	1,737,282
Costo de ventas		(3,073,772)	(971,297)
Utilidad Bruta		1,814,817	765,985
Gastos de administración	15	(381,888)	(141,998)
Gastos de venta	16	(140,172)	(407,160)
Otros ingresos operativos		1,274,953	-
Ingresos financieros		3,275,731	3,834,717
Utilidad Operativa		5,843,441	4,051,544
Gastos financieros		(1,499,707)	(2,883,886)
Ganancia (pérdida) por diferencia en cambio		(982,588)	671,793
Otros ingresos (Gastos)		-	152,568
Utilidad antes de impuestos		3,361,146	1,992,019
Impuesto a la renta	17	(1,822,596)	(594,491)
Utilidad neta		1,538,550	1,397,528

Las notas que se adjuntan forman parte de este estado financiero

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C
Estado de cambios en el patrimonio neto
 Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Capital social S/	Resultados acumulados S/	Total S/
Saldo al 1 de enero de 2013	5,200,000	7,729,311	12,929,311
Utilidad neta	-	1,397,528	1,397,528
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5,200,000	9,126,839	14,326,839
Otros ajustes	-	175,827	175,827
Utilidad neta	-	1,538,550	1,538,550
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5,200,000	10,841,216	16,041,216

Las notas que se adjuntan forman parte de este estado financiero

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C
Estado de flujos de efectivo

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

	2014	2013
	S/	S/
Actividades de operación		
Cobranzas recibidas de clientes	11,958,061	5,022,081
Cobranza de intereses y otros relativos a la actividad	4,397,029	8,171,002
Pagos a proveedores	(8,949,350)	(4,086,213)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(25,168)	(647,203)
Pago de tributos	(1,495,169)	(1,311,266)
Pago de intereses	(47,549)	(2,883,886)
Flujo de efectivo neto proveniente por actividades de operación	<u>5,837,854</u>	<u>4,264,515</u>
Actividades de inversión		
Compra de propiedades de inversión	-	(13,945,000)
Compra de propiedad, planta y equipo	(2,981)	(1,462)
Flujo de efectivo neto proveniente por (utilizado en) actividades de inversión	<u>(2,981)</u>	<u>(13,946,462)</u>
Actividades de financiamiento		
Pago de obligaciones financieras	(3,872,850)	-
Obtención de financiamiento	-	9,385,472
Depósito a plazo y cuentas de garantía	925,575	(2,299,405)
Flujo de efectivo neto generado por (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(2,947,275)</u>	<u>7,086,067</u>
Flujo de efectivo neto del periodo	<u>2,887,598</u>	<u>(2,595,880)</u>
Efecto de la variación en las tasas de cambio	(982,588)	-
Saldo inicial del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,107,090</u>	<u>3,702,970</u>
Saldo final del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,012,100</u>	<u>1,107,090</u>

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

INMOBILIARIA MASIAS S.A.C. (en adelante, la Compañía) es una sociedad anónima cerrada constituida en la ciudad de Lima, en mayo de 2005. Es subsidiaria de Inversiones El Pino S.A.C. (en adelante, Inversiones El Pino) que posee el 55% de su capital social. El domicilio legal de la Compañía es Avenida Angamos N° 871, San Borja, Lima.

El objeto social de la Compañía es el desarrollo urbano y venta de terrenos habilitados y, en general negocios inmobiliarios, sin reserva ni limitación.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados al Directorio para su aprobación y puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas en los plazos previstos por ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones por esas instancias. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 31 de marzo de 2014.

2. Principios y prácticas contables

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board, vigentes al 31 de diciembre de 2014. Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros están expresados en nuevos soles.

La preparación de los estados financieros siguiendo las NIIF requiere que la Gerencia utilice juicios, 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.

Los estimados significativos considerados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros son: deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y diversas, deterioro de activos no financieros, contingencias, el valor neto de realizaciones de existencias y la recuperabilidad del activo por impuesto a la renta diferido.

Resumen de principios y prácticas contables significativos

a. Moneda funcional y de presentación

La Compañía ha definido el nuevo sol como su moneda funcional y de presentación.

b. Transacciones en moneda extranjera

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, 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 de los estados financieros. 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.

c. 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 estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar y por pagar comerciales, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar y por pagar (excepto el impuesto a la renta) y obligaciones financieras.

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.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras.

e. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos la correspondiente estimación para pérdida por deterioro.

f. Deterioro del valor de activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Para las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

g. Existencias

Las existencias se registran a su costo de adquisición más los costos incurridos en el desarrollo de la habilitación urbana o a su valor neto de realización, el que resulte menor, sobre la base del método promedio ponderado. El costo de las existencias en tránsito es a su costo específico.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos estimados necesarios para poner las existencias en condición de venta y realizar su comercialización. Por las deducciones del valor en libros de

las existencias a su valor neto de realizable, se constituye una pérdida por desvalorización de existencias con cargo a resultados del ejercicio, en el que ocurren tales deducciones.

Las existencias también incluyen la reclasificación desde las propiedades de inversión cuando existe un cambio de uso de estas últimas que se evidencia a través del inicio de un proyecto de habilitación urbana.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a aquellos terrenos destinados para alquilar o generar plusvalía inmobiliaria y se valorizan a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción. Las propiedades de inversión también incluyen aquellos terrenos adquiridos para futuras habilitaciones urbanas.

i. 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.

j. 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.

k. 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 de los estados financieros.

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

Impuesto a la renta corriente

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.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libras a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporarias deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias.

El importe en libras de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

m. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía, con cargo a resultados acumulados.

n. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes y servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos cuando su importe se pueda medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan hacia la Compañía en el futuro y la transacción cumple con los siguientes requisitos:

Venta de terrenos

Los ingresos por la venta de terrenos se reconocen cuando la Compañía ha entregado al cliente la posesión del terreno, éste ha aceptado la transferencia, y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

o. Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas, corresponde con el costo de los terrenos vendidos por la Compañía, se registra cuando se entrega los terrenos, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

p. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros se registran en el resultado del ejercicio en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o desembolsan.

q. 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.

3. Exposición al riesgo de cambio

Las operaciones en moneda extranjera 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 estadounidenses 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.

Al 31 de diciembre la posición de moneda extranjera es:

	2014	2013
	US \$	US \$
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	568,041	105,188
Cuentas por cobrar comerciales	317,421	2,243,884
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	424,003
Otras cuentas por cobrar	376	154,912
	<u>885,838</u>	<u>2,927,987</u>
Pasivos		
Anticipos de clientes	(12,555,991)	(13,473,703)
Cuentas por pagar comerciales	(273,961)	-
Cuentas por pagar a vinculadas	(1,060,618)	(3,332,892)
Obligaciones financieras	(7,123,321)	(8,483,228)
	<u>(21,013,891)</u>	<u>(25,289,823)</u>
Pasivo neto en moneda extranjera	<u>(20,128,053)</u>	<u>(22,361,836)</u>

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Caja y fondos fijos	1,305	1,623
Cuentas corrientes en moneda nacional - (a)	2,798,392	842,533
Cuentas corrientes en moneda extranjera - (a)	212,403	262,934
Saldo para el estado de flujo de efectivo	<u>3,012,100</u>	<u>1,107,090</u>
Cuentas en garantía - (b)	1,837,705	2,299,405
Total	<u>4,849,805</u>	<u>3,406,495</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversos bancos locales. Las cuentas bancarias son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(b) Fondos aperturados en Bancos para financiar las ventas de casas a través de créditos hipotecarios. Los Bancos liberan los fondos a medida que se van entregando las casas, el cuál consta en las actas de entrega.

5. Cuentas por cobrar comerciales

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Proyectos:		
Altamira, Lima	1,366,031	1,535,892
Otros	69,094	4,733,521
	<u>1,435,125</u>	<u>6,269,413</u>
Presentación por vencimiento		
Corriente	617,104	5,194,263
No corriente	818,021	1,075,150
	<u>1,435,125</u>	<u>6,269,413</u>

Las ventas de lotes de terreno habilitados fueron realizadas a plazos de hasta 6 años, mediante la firma de letras en dólares estadounidenses, y con una tasa de interés anual de 18% hasta 20.5% más gastos administrativos y comisiones. Los contratos de venta se encuentran garantizados por los propios inmuebles cuyo título de propiedad se transfiere al comprador solamente cuando ha completado el pago pactado, incluyendo los intereses y recargos que corresponda. Es decir, los contratos están garantizados con reserva de dominio y pueden resolverse a la falta de pago de 3 cuotas.

6. Transacciones con partes relacionadas

a. Préstamos por cobrar y por pagar

Corresponden a habilitaciones de fondos con partes relacionadas, recibidas u otorgadas, que no generan intereses, tienen mayormente vencimientos corrientes y no tienen garantía específica.

b. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tiene las siguientes cuentas por cobrar a partes relacionadas:

	2014	2013
	S/.	S/.
Masías Málaga lago	2,045,075	1,184,664
Masías Málaga Vasco	<u>2,224,498</u>	<u>-</u>
	<u>4,269,574</u>	<u>1,184,664</u>

c. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tiene las siguientes cuentas por pagar a partes relacionadas:

	2014	2013
	S/.	S/.
Accionistas - entregas y devoluciones		
Inversiones El Pino	3,200,020	2,965,871
	<u>3,200,020</u>	<u>2,965,871</u>
Accionistas – Préstamos concedidos a la Compañía		
Inversiones El Pino	-	1,198,037
Lago Masías	-	2,879,939
Vasco Masias	-	2,274,920
	<u>-</u>	<u>6,352,896</u>
	<u>3,200,020</u>	<u>9,318,767</u>

7. Existencias

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Productos en proceso		
Praderas de Lurín, Lima	19,924,616	31,508,823
Santa Genoveva, Lima	19,627,200	20,385,282
Altamira II	965,944	-
Chilca II	4,130	-
Productos terminados		
Casas Praderas de Lurín	5,627,180	-
Altamira, Lima	440,650	461,655
Suministros	217,902	100,767
	<u>46,807,622</u>	<u>52,456,527</u>

8. Propiedades de inversión

Comprende los siguientes terrenos:

	2014 S/.	2013 S/.
Terreno Chilca, Lima	13,945,000	13,945,000
	<u>13,945,000</u>	<u>13,945,000</u>

Las propiedades de inversión comprenden terrenos cuyos proyectos futuros de habilitación urbana se encuentran en proceso de determinación.

9. Obligaciones financieras

Comprenden:

Acreeedor	Monto US\$	Vencimiento	Tasa de interés anual	2014 S/.	2013 S/.
Préstamos bancarios					
Banco Continental	5,760,000	Jul. 2016	5.56%	6,865,612	10,478,488
Banco de Crédito	5,000,000	Nov. 2019	6.20%	16,969,294	-
Banco de Crédito	6,039,960	Ago. 2013	4.30%	-	16,887,727
				<u>23,834,906</u>	<u>27,366,215</u>
Intereses e impuestos no devengados				(2,536,492)	(3,647,109)
Total				<u>21,298,414</u>	<u>23,719,106</u>
Obligaciones financieras – corriente				7,787,558	3,802,300
Obligaciones financieras - no corriente				13,510,856	19,916,806
				<u>21,298,414</u>	<u>23,719,106</u>

10. Cuentas por pagar comerciales

Comprenden:

	2014 S/.	2013 S/.
Masias Malaga Estuardo - ALTAMIRA II	783,560	-
Otros	36,420	31,304
	<u>819,980</u>	<u>31,304</u>

11. Anticipos de clientes

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Praderas de Lurín, Lima	37,194,001	37,672,473
Altamira II	335,857	-
	<u>37,529,858</u>	<u>37,672,473</u>

12. Otras cuentas por pagar

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Fraccionamiento de impuestos	804,423	-
Comisiones por pagar	-	-
Casagrande Soluciones de Vivienda S.A.C	-	205,563
Tributos por pagar	12,657	16,033
Cuentas por pagar al personal	3,278	11,019
Diversas	314,397	511,731
	<u>1,134,755</u>	<u>744,346</u>

13. Activo por impuesto a la renta diferido

Los efectos de las diferencias temporarias entre las bases contables y las bases imponibles se presentan a continuación, según las partidas que las originaron, en soles:

	2014	Resultado del ejercicio	2013
	S/.	S/.	S/.
Activo por impuesto diferido			
Anticipos recibidos	7,535,253	44,044	7,579,297
Pasivo por impuesto diferido			
Ventas diferidas	105,866	61,367	167,233
	<u>7,429,387</u>	<u>(17,323)</u>	<u>7,412,064</u>

Las ventas diferidas y los anticipos recibidos están mostrados netos de sus costos diferidos y costos atribuidos, respectivamente

A continuación se presenta el efecto del impuesto a la renta incluido en el estado de resultados integrales:

	2014	2013
	S/	S/
Corriente	1,839,919	1,311,266
Diferido	(17,323)	(716,775)
Total	<u>1,822,596</u>	<u>594,491</u>

14. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital autorizado, suscrito y pagado, está representado por 5,200,000 acciones comunes de valor nominal de S/. 1.00, cada una. Dichas acciones no se cotizan en Bolsa de Valores.

Reserva legal

La Ley General de Sociedades establece que de las utilidades de libre disposición de las accionistas, no menos del 10 por ciento debe ser transferido a una reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital. Esta reserva sólo puede ser usada para absorber pérdidas o aumentar el capital. En ambos casos la Compañía queda obligada a reponerla con las utilidades futuras.

15. Gastos de administración

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Cargas de personal	17,427	17,259
Servicios prestados por terceros	364,461	124,739
	<u>381,888</u>	<u>141,998</u>

16. Gastos de venta

Comprenden:

	2014	2013
	S/.	S/.
Servicios prestados por terceros	117,804	167,155
Cargas diversas de gestión	22,368	240,005
	<u>140,172</u>	<u>407,160</u>

17. Gasto por impuesto a la renta

Comprende:

	2014	2013
	S/.	S/.
Corriente	1,839,919	1,311,266
Diferido	(17,323)	(716,775)
	<u>1,822,596</u>	<u>594,491</u>

El impuesto a la renta corriente fue calculado de la siguiente manera:

	2014	2013
	S/.	S/.
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,361,146	1,992,018
Más: Gastos no deducibles	24,955,356	2,378,865
Menos: Deducciones tributarias	(22,183,438)	-
Base para cálculo de impuesto a la renta	<u>6,133,065</u>	<u>4,370,883</u>
Impuesto a la renta, 30%	<u>1,839,919</u>	<u>1,311,266</u>

18. Situación tributaria y contingencias

El estado de situación financiera y las declaraciones juradas para efectos del Impuesto a la Renta y del Impuesto General a las Ventas correspondientes a los ejercicios 2013 y 2014, están abiertos a fiscalización y liquidación definitiva por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda los pasivos registrados para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia y de la Compañía, como resultado de dicha revisión, 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.

19. Administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de sus operaciones, por ello, la Gerencia sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia establece políticas para el control de riesgos de crédito, de liquidez y de mercado (tipo de cambio).

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo en donde el cliente no pueda cumplir con sus compromisos, o pagos a su vencimiento. La Compañía evalúa el registro de provisiones para aquellas pérdidas en las que ha incurrido a la fecha del estado de situación financiera. En caso ocurran cambios significativos en la economía, podrían originarse pérdidas que sean diferentes de las registradas a la fecha del estado de situación financiera, por lo que la Gerencia monitorea continuamente su exposición al riesgo de crédito.

La exposición al riesgo de crédito es administrada a través del análisis continuo de la capacidad de los deudores de cumplir con el pago oportuno de sus obligaciones. La exposición al riesgo de crédito es menor debido a que la Compañía firma contratos de venta se encuentran garantizados por los propios activos cuya propiedad se transfiere al comprador solamente cuando ha completado el pago pactado, incluyendo los intereses y recargos que corresponda.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha reconocido ninguna pérdida por deterioro de sus cuentas por cobrar. En opinión de la Gerencia no existen indicios de deterioro de las cuentas por cobrar.

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 por tener como accionistas a empresas con respaldo económico, cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden.

La Compañía controla permanentemente sus reservas de liquidez basada en proyecciones del flujo de caja.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado que aplican a la Compañía comprenden solamente el riesgo de tipo de cambio. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de tipo de cambio incluyen efectivo en cuentas corrientes, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar diversas, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Gestión de capital

El objetivo es salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha con el fin de proporcionar retornos para los accionistas y beneficios para los grupos de interés y mantener una óptima estructura que permita reducir el costo de capital.

La Compañía maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado. La política de la Compañía es financiar todos sus proyectos de corto y largo plazo con recursos propios y con fondos provenientes de obligaciones financieras. Para mantener o adecuar la estructura de capital, la Compañía puede modificar la política de pago de dividendos a los accionistas, devolver capital a sus accionistas o emitir nuevas acciones. No ha habido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

20. Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros.

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar a partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar a partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras se aproximan a su valor en libros debido la naturaleza corriente de estos instrumentos financieros.

21. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía no tiene procesos judiciales ni demandas u otro tipo de acciones en contra o a favor que sean significativos. En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus asesores legales, el resultado final de esos procesos no representará gastos significativos para la Compañía, por lo que no requieren de provisión alguna.