

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C., que comprenden el estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas, de la 1 a la 19.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que concluye es necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de 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 de la Compañía pertinente a 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 los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

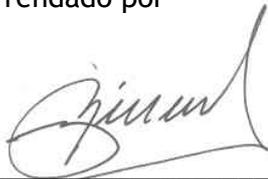
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera

Lima, Perú
27 de marzo de 2015

Refrendado por



(Socio)

Luis Pierrend Castillo
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 01-03823



OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>				<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>			
	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		2,944,083	1,606,436	Cuentas por pagar comerciales	10	11,486,443	16,699,748
		-----	-----	Anticipos recibidos	11	4,572,105	4,434,250
Cuentas por cobrar				Cuentas por pagar a relacionadas	6	8,873,758	21,876,587
Comerciales		2,509,041	1,237,571	Aporte en Asociación en Participación	12	31,259,788	-
A relacionadas	6	6,711,711	-	Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar		568,525	2,842,120
Otras	7	7,467,599	7,416,474			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo corriente		56,760,619	45,852,705
		16,688,351	8,654,045			-----	-----
Obras en ejecución	8	56,242,521	69,645,033	IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	12	6,534,721	6,534,721
		-----	-----			-----	-----
Gastos pagados por anticipado		146,897	38,183				
		-----	-----	PATRIMONIO NETO	13		
Total activo corriente		76,021,852	79,943,697	Capital social		18,145,536	18,145,536
		-----	-----	Reserva legal		1,617,514	60,627
INVERSIÓN INMOBILIARIA	9	21,884,508	6,070,647	Resultados acumulados		15,133,720	15,781,092
		-----	-----			-----	-----
MOBILIARIO, VEHÍCULO Y EQUIPO, neto		285,750	360,337	Total patrimonio neto		34,896,770	33,987,255
		-----	-----			-----	-----
Total activo		98,192,110	86,374,681	Total pasivo y patrimonio neto		98,192,110	86,374,681
		=====	=====			=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte del estado de situación financiera.

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES		53,642,931	36,071,618
COSTO DE VENTA DE INMUEBLES	15	(43,566,282)	(28,053,062)
Utilidad bruta		10,076,649	8,018,556
INGRESOS (GASTOS) OPERATIVOS:			
Ventas	16	(1,955,329)	(1,392,784)
Administración		(829,632)	(723,798)
Otros gastos		(934,772)	(80,636)
Incremento en el valor razonable de la inversión inmobiliaria	9	5,694,383	3,521,090
Utilidad de operación		12,051,299	9,342,428
GASTOS FINANCIEROS		(957,080)	(706,477)
PÉRDIDA POR DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA		(145,848)	(43,199)
		(1,102,928)	(749,676)
Utilidad antes del impuesto a la renta		10,948,371	8,592,752
IMPUESTO A LA RENTA	18 (b)	(1,853,216)	(2,119,034)
Utilidad neta		9,095,155	6,473,718

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	18,145,536	-	15,841,661	33,987,197
Apropiación	-	60,627	(60,627)	-
Dividendos declarados	-	-	(6,473,660)	(6,473,660)
Utilidad neta	-	-	6,473,718	6,473,718
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	18,145,536	60,627	15,781,092	33,987,255
Apropiación	-	1,556,887	(1,556,887)	-
Dividendos declarados	-	-	(8,185,640)	(8,185,640)
Utilidad neta	-	-	9,095,155	9,095,155
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	18,145,536	1,617,514	15,133,720	34,896,770
	=====	=====	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros relativos a la actividad	62,027,188	36,408,209
Pago de tributos	(3,011,223)	(4,739,252)
Pago a proveedores y otros	(61,038,745)	(39,710,491)
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2,022,780)	(8,041,534)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activos fijos	-	(136,212)
Aumento de cuentas por cobrar a relacionadas	(6,711,711)	-
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(6,711,711)	(136,212)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento de cuentas por pagar a relacionada	10,072,138	14,491,480
Pago de dividendos	-	(6,473,660)
	-----	-----
AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	10,072,138	8,017,820
	-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO	1,337,647	(159,926)
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	1,606,436	1,766,362
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	2,944,083	1,606,436
	=====	=====

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	9,095,155	6,473,718
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	74,587	57,589
Incremento en el valor razonable de la inversión inmobiliaria	(5,694,383)	(3,521,090)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Aumento de cuentas por cobrar	(1,322,595)	(4,438,552)
Aumento de obras en ejecución	3,283,034	(17,965,447)
Aumento de gastos pagados por anticipado	(108,714)	(34,358)
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales	(5,213,305)	8,833,515
Aumento de anticipos recibidos	137,855	1,256,969
(Disminución) aumento de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	(2,273,595)	1,296,122
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2,021,961)	(8,041,534)
	=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación

OLAZABAL INTERNATIONAL INVESTMENT & SERVICES S.A.C. (en adelante La Compañía) se constituyó el 27 de junio de 2007, en la ciudad de Arequipa, Perú.

Su domicilio fiscal se encuentra en Av. Trinidad Morán No. A-12 Urb. León XIII, Distrito de Cayma, Departamento de Arequipa, Perú. Sus oficinas administrativas están ubicadas en Av. La Molina No. 140, Distrito de Ate - Vitarte, Lima, Perú.

La Compañía es una subsidiaria de Constructores Interamericanos S.A.C. (domiciliado en Perú) quien posee el 99.99 por ciento de las acciones representativas de su capital.

b) Actividad económica

La Compañía se dedica principalmente a la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

En el 2014 se está ejecutando los proyectos Valle Blanco (Etapa III) y Villaverde (Etapa I) (Ver Nota 8).

La Compañía no cuenta con personal propio y por lo tanto ha suscrito un contrato de servicios de administración y gerenciamiento con su relacionada Constructores Interamericanos S.A.C.

c) Contrato de Asociación en Participación

El 1 de diciembre de 2014 la Compañía (la Asociante) y Constructora Cumbres S.A (la Asociada) acordaron una Asociación en Participación con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario que comprende la construcción de 1,240 departamentos en la localidad de Challapampa, Arequipa. En el 2014 se encuentra el proyecto en etapa de construcción y se estima concluirlo en 2018.

El plazo de duración de dicho contrato es el que sea necesario para la ejecución del proyecto comentado en el párrafo anterior y hasta que se encuentre concluido y sean vendidos todos los departamentos del proyecto.

El reconcimientto contable del contrato es en los libros de la Compañía como Asociante.

La Asociante y la Asociada tienen un porcentaje de participación en las utilidades equivalentes a 70% y 30%, respectivamente.

En el 2014 la Asociada aportó S/. 31,259,788 que se mantienen registrados en el pasivo (ver Nota 11).

d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta de Accionistas realizada el 21 de marzo de 2014. Los correspondientes al 2014 han sido aprobados por la Gerencia en marzo de 2015 y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES
QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros, se señalan a continuación. Han sido aplicadas en forma consistente por los años presentados

(a) Base de preparación

(i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2014.

(ii) Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico y en el caso de los activos y pasivos financieros y las inversiones inmobiliarias medidas a su valor razonable.

(b) Las normas que entraron en vigencia para el 2014 y aplican a la Compañía se enumeran a continuación y se adoptaron, pero ninguna de ellas tuvo efecto importante en los estados financieros.

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación

1.	Compensación de Activos Financieros con Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32)
Modificaciones a la NIC 32 Emitidas: Diciembre de 2011	<p>La modificación aclara los requisitos contables aplicables a la compensación de instrumentos financieros.</p> <p>La NIC 32, Párrafo 42, que permanece sin variación, requiere que una entidad compense los activos financieros con los pasivos financieros cuando tenga un derecho legalmente exigible de compensar los montos reconocidos y se proponga, o bien liquidar en términos netos, o realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea. Sin embargo, los nuevos lineamientos en la NIC 32 AG38B aclara que el derecho a compensar:</p> <p>a) no debe estar condicionado a un hecho futuro; y b) debe ser legalmente exigible en todas las circunstancias siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) El curso normal de los negocios; (ii) Un caso de incumplimiento; y (iii) Un evento de insolvencia o quiebra de la entidad y de todas las contrapartes.

NIC 36 Deterioro de Activos

2.	Declaraciones de Montos Recuperables aplicables a Activos No Financieros (Modificaciones a la NIC 36)
Modificaciones a la NIC 36 Emitidas: Mayo de 2013	<p>Revelación - Monto recuperable de un activo (o Unidad Generadora de Efectivo - UGE)</p> <p>El Párrafo 134(c) de la NIC 36 actualmente requiere que el importe recuperable de un activo (o UGE) sea declarado (en caso que su valor en libros sea significativo) con independencia de si, durante el ejercicio, se ha registrado o revertido un deterioro con relación a dicho activo o (UGE).</p> <p>En virtud de las modificaciones, se ha eliminado este requisito del Párrafo 134(c) de la NIC 36. Como resultado de ello, el monto recuperable de un activo (o UGE) requiere divulgarse sólo donde resulte aplicable el Párrafo 130(e) de la NIC 36, constituyendo ejercicios en los que o bien se ha registrado o revertido un deterioro con respecto a ese activo (o UGE).</p>

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

3.	Novación de Derivados y Continuación de Contabilidad de Coberturas (Modificaciones a la NIC 39)
Modificaciones a la NIC 39 Emitidas: Junio de 2013	<p>Las modificaciones introducen una excepción de alcance limitado que permitiría la continuación de la contabilidad de coberturas conforme a la NIC 39 (y NIIF 9) cuando un derivado es novado, con sujeción a los criterios siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La novación es consecuencia de leyes o reglamentos (o de la introducción de leyes o reglamentos) b) Las partes del instrumento de cobertura acuerdan que una o más contrapartes de compensación reemplazarán a su contraparte original para convertirse en la nueva contraparte de cada una de las partes. c) Cualesquier cambios al instrumento de cobertura se limitarán a aquéllos que sean necesarios para efectuar el referido reemplazo de la contraparte. Tales cambios se circunscribirán a aquéllos que sean coherentes con los términos que se anticiparían si el instrumento de cobertura fuese originalmente compensado con la contraparte de compensación e incluye: <ul style="list-style-type: none"> - Cambios en los requisitos de las garantías - Derechos a compensar saldos de cuentas por cobrar con saldos de cuentas por pagar - Tasas impuestas.

CINIIF 21 - Gravámenes

4.	
CINIIF 21 Emitida: Mayo de 2013	<p>La CINIIF 21 brinda orientación sobre cuándo reconocer un pasivo aplicable a los gravámenes impuestos por el gobierno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que se contabilizan de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes - En los que se conoce la fecha y el importe

(c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia, son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. Las estimaciones en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la estimación para cuentas de cobranza dudosa, la desvalorización de existencias, al valor recuperable de la inversión inmobiliaria, la vida útil y valor recuperable del activo fijo y la determinación del impuesto a la renta diferido.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros la Compañía ha determinado su moneda funcional, sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los bienes que vende y en los costos que se incurren para producir estos bienes. Los estados financieros se presentan en nuevos soles que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en nuevos soles aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año, forman parte del rubro de diferencia de cambio, neta en el estado de resultados integrales.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, más los costos directamente relacionados con la transacción, excepto se trate de instrumentos financieros al valor razonable con efecto en resultados, en cuyo caso los costos de transacción afectan resultados del ejercicio. Si se negocian en un mercado activo la referencia son los precios cotizados en el mercado. Si no se negocian en un mercado activo el valor razonable se determina mediante técnicas de valoración entre las que se incluyen el uso de transacciones recientes a precio de mercado, el valor razonable actual de otro instrumento financiero sustancialmente similar y el análisis de los flujos de efectivo descontados, entre otros.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Se ha establecido categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. A la Compañía solo le aplica los acápites (i) y (ii) siguientes:

- (i) Activos a valor razonable con efecto en resultados, que incluyen el efectivo

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros.

Los cambios en el valor razonable son registrados en el estado de resultados integrales.

- (ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, a relacionadas y otras cuentas por cobrar del estado de situación financiera. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor razonable y posteriormente, son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación para incobrables. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas en la cuenta “Estimación para cuentas por cobrar de cobranza dudosa”.

- (g) Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

A los pasivos financieros, se ha establecido dos categorías: a valor razonable con efecto en resultados y aquellos registrados al costo amortizado. A la Compañía solo le aplica lo siguiente:

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden las cuentas por pagar comerciales, anticipos recibidos, cuentas por pagar a relacionada y otras cuentas por pagar; se reconocen a su costo más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra debido a que la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento financiero.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

- (h) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía han transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, han transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable.

Para las cuentas por cobrar que son registradas al valor nominal, la Compañía primero evalúa individualmente si es que existe evidencia objetiva de desvalorización para activos financieros significativos, o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificada como la diferencia entre el valor del activo en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. La Compañía considera como deteriorados todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 360 días por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

El valor en libros de las cuentas por cobrar se ve afectado a través de una cuenta de estimación y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de resultados integrales. Las cuentas por cobrar, junto con la estimación asociada, son castigados cuando no hay un prospecto realista de recupero en el futuro. Si en un año posterior, el monto estimado de la pérdida de desvalorización aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de que la desvalorización es reconocida, la pérdida por desvalorización previamente reconocida es aumentada o reducida ajustando la cuenta de estimación. Si un activo que fue castigado es recuperado posteriormente, el recupero es abonado a la cuenta otros ingresos en el estado de resultados integrales.

(k) Obras en ejecución

El costo de las obras propias en proceso comprende el costo de los terrenos y los costos de materiales, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales relacionados con la construcción de los proyectos.

Los departamentos y estacionamientos disponibles para la venta se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de costo promedio. El valor de realización es el valor de mercado.

(l) Inversión inmobiliaria

El inmueble clasificado como inversión inmobiliaria se registra al costo de adquisición más los costos directos relacionados con su adquisición. Posteriormente son valuadas a su valor razonable de mercado sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes, las cuales son actualizadas periódicamente. Las variaciones en el valor razonable afectan los resultados del año.

(m) Mobiliario, vehículo y equipo y depreciación acumulada

El mobiliario, vehículo y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación del mobiliario, vehículo y equipo los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada siguiente:

Muebles y enseres	10 años
Equipos de construcción	5 años
Vehículos	5 años
Equipos diversos	10 años

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos tales como aranceles e impuesto no reembolsables, así como cualquier otro costo necesario para que el activo se encuentre en condiciones de uso. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación se revisan al término de cada período anual y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en la

estimación contable de acuerdo a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar el mobiliario, vehículo y equipo, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

(n) Deterioro de activos no financieros

El valor de la inversión inmobiliaria y del mobiliario, vehículo y equipo es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconocen una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización determinadas en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados integrales.

(o) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha de estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Dicha tasa de descuento debe ser considerada antes de impuesto y debe reflejar las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado está haciendo, así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(p) Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de inmuebles

Los ingresos y costos por venta de inmuebles se reconocen con la entrega de los mismos.

- (q) Reconocimiento de ingresos por intereses, ingresos por diferencia de cambio e ingresos diversos

Los intereses son reconocidos conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para la Compañía, son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los ingresos diversos se reconocen cuando devengan.

- (r) Reconocimiento de gastos por intereses, gastos por diferencia de cambio y otros gastos.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para la Compañía, son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los gastos diversos se reconocen conforme se devengan.

- (s) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta incluye un componente corriente y un diferido.

Corriente -

El impuesto a la renta tributario es considerado como el importe por pagar a la autoridad tributaria. Es calculado sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Diferido -

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo del estado de situación financiera, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles y pérdidas tributarias arrastrables, en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no serán reversadas en un futuro previsible.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recupera el activo diferido. El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados, si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

(t) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir, sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Compañía.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; en caso contrario, sólo se revelan en notas a los estados financieros.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ, CREDITICIO, DE INTERÉS Y DE CAMBIO

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como a sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, crediticio, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos. 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 controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio.

Los aspectos más importantes para la gestión de estos riesgos son:

(a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el efectivo pueda no estar disponible para pagar obligaciones a su vencimiento a un costo razonable. La Compañía controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros.

Los pasivos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 tiene vencimientos menores a los 12 meses.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos y coloca sus inversiones de efectivo en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Con respecto a las cuentas por cobrar, la política de la Compañía consiste en evaluar continuamente la historia de crédito de sus deudores y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones.

(c) Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus pasivos financieros. La Compañía no posee pasivos financieros a tasas variables, por tanto no está afecta a este riesgo.

(d) Riesgo de cambio

La Compañía están expuestas a fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera prevaletientes en su posición financiera y de flujos de caja. La mayoría de las transacciones de la Compañía se realizan en Nuevos Soles. La exposición a los tipos de cambio proviene de facturas de proveedores, saldos de cuentas por cobrar y efectivo, que están básicamente denominadas en dólares norteamericanos. En el estado de situación financiera, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin de período.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/. 2.981 para las operaciones de compra y S/. 2.989 para la operaciones de venta (S/.2.794 para la compra y S/. 2.796 para la venta en el 2013). (Ver Nota 2 (d)).

La Compañía tenía los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo	8,166	5,215
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar comerciales	(528,992)	(811,841)
	-----	-----
Pasivo neto	(520,826)	(806,626)
	=====	=====

Se ha efectuado un análisis de sensibilidad de la utilidad del año 2014 y 2013 con respecto al efecto de la variación del tipo de cambio del dólar estadounidenses en nuestros pasivos y activos financieros, básicamente denominados en esa moneda. Si el tipo de cambio del dólar estadounidense se hubiera incrementado con respecto a la moneda funcional (Nuevo Sol) según los porcentajes estimados del cuadro de abajo estos hubieran sido los efectos (expresado en nuevos soles):

<u>2014</u>		<u>2013</u>	
<u>Aumento / disminución del tipo de cambio</u>	<u>Efecto en la utilidad neta</u>	<u>Aumento / disminución del tipo de cambio</u>	<u>Efecto en la utilidad neta</u>
+ 10%	(155,467)	+ 10%	(225,371)
- 10%	155,467	- 10%	225,371

4. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tal es el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros, y por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera, clasificados por categorías (expresado en nuevos soles):

5. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO MOVIMIENTO DE FONDOS

En el 2014 se autorizaron distribuir dividendos por S/. 8,185,640 manteniéndose dicho importe pendiente de pago en el rubro cuentas por pagar a relacionadas.

En el 2014 se reclasificó el costo del terreno ubicado en la localidad de Challapampa, Arequipa por S/. 10,119,478 del rubro de existencias a inversiones inmobiliarias.

En el 2013 se reclasificó el costo del terreno ubicado en la zona de Challapampa, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa por S/. 2,549,557 del rubro de existencias a inversiones inmobiliarias.

6. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

- Otras cuentas por cobrar

La cuenta por cobrar a relacionadas al 31 de diciembre de 2014 corresponde a un préstamo otorgado a Constructores Interamericanos S.A.C. Dicho préstamo es de vencimiento corriente y genera intereses a la tasa de 7% anual.

- Otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a dividendos por pagar a Constructores Interamericanos S.A.C. por S/. 8,184,821 en el 2014 (al 31 de diciembre de 2013 corresponde a préstamos recibidos por S/. 21,876,587 destinados para capital de trabajo que generaron intereses a la tasa de 6.02% anual y fueron pagados en diciembre de 2014).

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Descripción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores por servicios a recibir	3,304,249	2,303,697
Impuesto general a las ventas, crédito fiscal por recuperar (a)	3,297,746	3,874,381
Impuesto a la renta de la Compañía (b)	672,717	807,199
Impuesto temporal a los activos netos	-	400,743
Otras cuentas por cobrar	192,887	30,454
	-----	-----
	7,467,599	7,416,474
	=====	=====

(a) El saldo de crédito al 31 de diciembre de 2014 será aplicado contra el impuesto originado por las operaciones de 2015.

- (b) Corresponde a pagos a cuenta del Impuesto a la Renta que serán aplicados contra el impuesto a la renta del 2015.

8. OBRAS EN EJECUCIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	28,975,381	49,039,317
Obras en ejecución:		
Proyecto Valle Blanco (Etapa III)	9,123,052	7,797,283
Proyecto Villa Verde (Etapa I)	18,144,088	12,808,433
	-----	-----
	56,242,521	69,645,033
	=====	=====

Los proyectos incluidos en obras en ejecución están ubicados en la Zona Challapampa, distrito de Cerro Colorado, Arequipa. Dichos proyectos inmobiliarios tienen un plazo de venta de 4 años. La venta de los departamentos de la III Etapa del Proyecto Valle Blanco se inició el 1 de noviembre de 2013.

9. INVERSIÓN INMOBILIARIA

El rubro está compuesto por lo siguiente:

- a) Un terreno de 27,659 m² ubicado en la zona de Challapampa, distrito de Cerro Colorado, Arequipa, cuyo costo de adquisición ascendía a S/.10,119,478. Dicho terreno fue tasado por perito tasador independiente en el 2014 determinando un mayor valor por S/.5,694,383, el cual ha sido reconocido como ingreso en el estado de resultados integrales.
- b) Un terreno de 6,203.40 m² ubicado en la Zona Challapampa, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, cuyo costo de adquisición ascendía a S/. 2,549,557. Dicho terreno fue tasado por perito tasador independiente en el 2013 determinando un mayor valor de S/. 3,521,090, reconocido como ingreso en el estado de resultados integrales de dicho año.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u> <u>Por vencer</u>	<u>2013</u> <u>Por vencer</u>
<u>A terceros</u>		
Facturas	4,674,689	8,665,832
	-----	-----
<u>A relacionada</u>		
Constructores Interamericanos S.A.C.	6,811,754	8,033,916
	-----	-----
	<u>11,486,443</u>	<u>16,699,748</u>
	=====	=====

Las principales transacciones efectuadas con la relacionada se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios de administración	6,181,272	4,914,179
Servicios de gerencia	627,213	3,119,737
Otros	3,269	-
	-----	-----
	<u>6,811,754</u>	<u>8,033,916</u>
	=====	=====

11. ANTICIPOS RECIBIDOS

Corresponde a los anticipos recibidos por los compradores de departamentos de los proyectos Valle Blanco (Etapa II y III) y Villa Verde (Etapa I) en proceso de construcción los cuales se estiman culminar en el 2015, año en el cual serán aplicados contra las cuentas por cobrar originadas por las ventas.

12. APORTES EN ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN

Corresponde a un aporte del asociado Constructora Cumbres S.A. por S/. 31,259,788. Dicho importe fue otorgado de acuerdo a lo señalado en el contrato de Asociación en Participación firmado por la Compañía (ver Nota 1).

13. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

La Compañía ha registrado el pasivo diferido originado por la inversión inmobiliaria debido el mayor valor del terreno ubicado en la Zona Challapampa, distrito de Cerro Colorado, Arequipa respecto de su valor de mercado. Dicho pasivo será aplicado cuando se venda el terreno a la culminación de los proyectos inmobiliarios desarrollados.

14. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social -- Está representado por 18,145,536 acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de 1 nuevo sol por acción. Al 31 de diciembre de 2014 había 2 accionistas nacionales.

La estructura accionaria de la Compañía es la siguiente:

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>				<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
De	0.01	al	1.00	1	0.01
De	90.01	al	100.00	1	99.99
				---	-----
				2	100.00
				==	=====

- (b) Reserva legal -- Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede ser usada únicamente para absorber pérdidas debiendo ser repuesta y no puede ser distribuida como dividendos, salvo en el caso de liquidación. De acuerdo al artículo 229° de la Nueva Ley de Sociedades, la Compañía puede capitalizar la reserva legal pero queda obligada a restituirla en el ejercicio inmediato posterior en que se obtenga utilidades.
- (c) Resultados acumulados -- Son susceptibles de ser capitalizados o pueden distribuirse como dividendos, por acuerdo de la Junta de Accionistas. Los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades están afectos al Impuesto a la Renta con la tasa del 4.1% (Ver Nota 17 (c)) sobre el monto distribuido, de cargo de los accionistas, sólo aplicable vía retención en la fuente al accionista persona natural domiciliada o no ó persona jurídica no domiciliada en el Perú. Según la Ley General de Sociedades, la distribución de dividendos debe efectuarse en proporción al aporte de los accionistas.

15. COSTO DE VENTAS DE INMUEBLES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo de terreno	6,767,308	3,444,276
Costos de construcción:		
Mano de obra	9,144,096	4,637,568
Materiales	10,576,356	6,209,029
Subcontratos	8,703,181	5,533,601
Equipos	1,468,580	1,007,209
Costos indirectos	3,783,385	2,479,630
Proyectos y licencias	426,323	575,816
Gerencia del proyecto	1,230,861	541,844
Otros menores	1,305,257	327,301
Otros	160,935	3,296,788
	-----	-----
	43,566,282	28,053,062
	=====	=====

16. GASTOS DE VENTAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	293,234	315,510
Servicios prestados por terceros (a)	1,210,544	735,829
Cargas diversas de gestión	451,551	341,445
	-----	-----
	1,955,329	1,392,784
	=====	=====

(a) Incluye principalmente gastos de publicidad en medios de comunicación.

17. CONTINGENCIAS

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

18. SITUACIÓN TRIBUTARIA

(a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2010 a 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT). En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

- (b) El Impuesto a la Renta Tributario de S/. 1,853,216 ha sido determinado como sigue:

Utilidad antes de impuesto a la renta	10,948,371

A. Las partidas conciliatorias permanentes	
<u>Adiciones</u>	
1. Devolución de inmuebles	761,103
2. Otros	771,416

	1,532,519

<u>Deducciones</u>	
1. Incremento en el valor razonable de la inversión inmobiliaria	(5,694,383)
2. Otros	(609,120)

	(6,303,503)

Renta neta del ejercicio	6,177,387

Impuesto a la renta (30%)	1,853,216
	=====

No se calcula participación de los trabajadores debido a que se cuenta con menos de 20 trabajadores.

- (c) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30% para el ejercicio 2014. Posteriormente, dicha tasa irá disminuyendo progresivamente a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 26% desde el ejercicio 2019; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o sean personas jurídicas no domiciliadas en el país. Posteriormente, se aplicará un aumento gradual en la tasa a 6.8% en los ejercicios 2015 y 2016, a 8% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 9.3% desde el ejercicio 2019.

El impuesto con la tasa del 4.1% será de cargo de la empresa por toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados.

La Gerencia de la Compañía opina que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

- (d) A partir del mes de agosto de 2012 se han incorporado nuevas reglas para la determinación de los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta. Entre otros, se ha establecido que las compañías deberán abonar con carácter de pago a cuenta, el monto que resulte mayor de comparar la cuota mensual que sea determinada conforme al procedimiento expuesto en el nuevo texto del inciso a) del artículo 85° y la cuota que resulte de aplicar el 1.5% a los ingresos netos obtenidos en el mismo mes.

Asimismo, se han emitido reglas específicas a efectos de modificar los coeficientes aplicables para la determinación de los pagos a cuenta.

- (e) A partir del mes de agosto 2012, a efectos que proceda la retención del Impuesto a la Renta de no domiciliados con la tasa del 15% por servicios de asistencia técnica se ha eliminado la obligación de presentar una declaración jurada expedida por la empresa no domiciliada en la que declara la prestación del servicio y el registro de los ingresos. Asimismo, se ha dispuesto que el usuario local de la asistencia técnica está obligado a obtener y presentar a la SUNAT un informe de una sociedad auditora en el que se certifique que la asistencia técnica ha sido efectivamente prestada, siempre que la contraprestación por los servicios de asistencia técnica, comprendidos en un mismo contrato, incluidas sus prórrogas y/o modificaciones, superen las 140 UIT.
- (f) A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

A partir del ejercicio 2013, la Declaración Jurada Informativa de Precios de Transferencia del ejercicio 2012 debe ir acompañada del respectivo Estudio de Precios de Transferencia.

Para determinación del Impuesto a la Renta, la determinación de los precios de transferencia por las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, debe contar con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

- (g) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (bancaización) así como la creación del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), que grava una diversa gama de operaciones en moneda nacional o extranjera que se realizan, principalmente, a través del Sistema Financiero.

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar los medios de pago, el impuesto es del doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelen por esta vía.

A partir del 1 de abril de 2011 la alícuota se redujo a 0.005%.

- (h) Mediante Ley N° 28424 y a partir del 1 de enero de 2005 se creó el Impuesto Temporal a los Activos Netos - ITAN que se constituye como un impuesto patrimonial a ser pagado por los perceptores de rentas de tercera categoría sujetos al Régimen General del Impuesto a la renta. La vigencia de este impuesto, creado originalmente como de naturaleza temporal, fue prorrogada sucesivamente, dándole carácter permanente.

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el balance general al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para el ejercicio 2013 y 2012, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/. 1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

El ITAN puede ser pagado al contado o fraccionado en nueve cuotas mensuales entre los meses de abril a diciembre del propio año. El monto pagado por ITAN puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del ejercicio al que corresponda el ITAN o como crédito contra el impuesto a la renta de regularización del ejercicio gravable al que corresponda.

19. MODIFICACIONES Y NUEVAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las modificaciones a NIIF existentes y nuevas NIIF, emitidas por el IASB y aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad al 31 de diciembre de 2014, aplicables a la Compañía, cuya vigencia se iniciará en fecha posterior a la misma, se muestran a continuación.

La Compañía no ha estimado el efecto en sus estados financieros por aplicación de estas normas pero estima que no serían importantes.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012. Las ocho modificaciones estaban relacionadas con siete Normas.

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 13	Medición del valor razonable	Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas	Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 - 2013. Las cuatro modificaciones estaban relacionadas con cuatro Normas.

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Significado de “NIIF vigentes”
NIIF 13	Medición del valor razonable	Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014.

NIIF	
NIIF 7	Instrumentos financieros: Revelaciones
NIIF 9	Instrumentos financieros: Modificaciones

Nuevos pronunciamientos	
NIIF 14	Cuentas de diferimiento de actividades reguladas
NIIF 15	Ingresos

20. HECHOS SUBSECUENTES

No han ocurrido hechos de importancia desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 hasta el 27 de marzo de 2015.
