

**Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013  
junto con el dictamen de los auditores independientes



Building a better  
working world



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

**Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013  
junto con el dictamen de los auditores independientes**

**Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

**Estados financieros**

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 Accionistas de Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Villa Club S.A. (subsidiaria de Paz Centenario S.A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 al 19 adjuntas).

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

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú 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 tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para 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.

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)


### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Villa Club S.A., al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú  
27 de febrero de 2015

*Paredes, Zaldivar, Burgos  
& Asociados*

Refrendado por

  
Moisés Marquina  
C.P.C.C. Matrícula No.15627

## Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/. (000)	2013 S/.(000)
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	1,464	6,121
Fondos hipotecarios sujetos a restricción	4	8,956	3,325
Cuentas por cobrar comerciales	5	20	15,188
Otras cuentas por cobrar	7	27,961	22,380
Inventarios	6	157,046	136,314
Otros activos no financieros		152	228
<b>Total activo corriente</b>		<u>195,599</u>	<u>183,556</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Terreno disponible para la venta	6(b)	25,277	22,258
Otros activos disponibles para la venta		790	533
Mobiliario y equipo, neto	8	2,244	5,537
Activos intangibles, neto		250	331
<b>Total activo no corriente</b>		<u>28,651</u>	<u>28,659</u>
<b>Total activo</b>		<u>224,160</u>	<u>212,215</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	9	81,104	60,123
Cuentas por pagar comerciales	10	6,462	12,557
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	1,440	-
Otras cuentas por pagar	11	32,503	39,825
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>121,509</u>	<u>112,505</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo por impuesto a la renta diferido	12	385	111
Obligaciones financieras	9	-	4,008
<b>Total pasivo</b>		<u>121,894</u>	<u>116,624</u>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital emitido	13	88,815	82,335
Capital por emitir		2,935	6,480
Resultados acumulados		10,516	6,776
<b>Total patrimonio neto</b>		<u>102,266</u>	<u>95,591</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>224,160</u>	<u>212,215</u>

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

## Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

### Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/. (000)	2013 S/.(000)
Ingresos		73,140	169,612
Costo	6 (e)	<u>(49,944)</u>	<u>(122,463)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>23,196</u>	<u>47,149</u>
Gastos de administración	15	(13,047)	(11,972)
Gastos de ventas	15	(8,687)	(6,131)
Otros ingresos operativos, neto	11	<u>6,275</u>	<u>1,107</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<u>7,737</u>	<u>30,153</u>
Ingresos financieros		100	35
Gastos financieros		(314)	(251)
Diferencia en cambio, neto	17	<u>(2,263)</u>	<u>(733)</u>
<b>Utilidad antes de gasto por impuesto a la renta</b>		<u>5,260</u>	<u>29,204</u>
Impuesto a la renta	12 (b)	<u>(1,522)</u>	<u>(7,588)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>3,740</u>	<u>21,616</u>

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

## Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

### Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital emitido S/.000	Capital por emitir S/.000	Resultados acumulados S/.000	Total S/.000
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	66,289	16,046	(14,840)	67,495
Capitalización, ver nota 13(a)	16,046	(16,046)	-	-
Aporte de capital, ver nota 13 (c)	-	6,480	-	6,480
Utilidad neta	-	-	21,616	21,616
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<u>82,335</u>	<u>6,480</u>	<u>6,776</u>	<u>95,591</u>
Capitalización, ver nota 13(a)	6,480	(6,480)	-	-
Aporte de capital, ver nota 13 (c)	-	2,935	-	2,935
Utilidad neta	-	-	3,740	3,740
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<u>88,815</u>	<u>2,935</u>	<u>10,516</u>	<u>102,266</u>

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



## Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

### Estado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Actividades de operación</b>		
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>		
Utilidad neta	3,740	21,616
<b>Mas ajustes a la utilidad neta del año</b>		
Depreciación y amortización	1,186	1,284
Impuesto a la renta diferido	274	5,946
Castigo de mobiliario y equipos	2,283	-
<b>Cargos y abonos por cambios netos en los activos y pasivos corrientes</b>		
Aumento (disminución) en fondos hipotecarios	(5,631)	2,889
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar comerciales	15,168	(7,802)
Aumento en cuentas por cobrar a relacionadas	-	3,213
Disminución en otras cuentas por cobrar	(5,581)	(12,184)
Aumento (disminución) en inventarios	(20,732)	152
Disminución de terreno disponible para la venta	(3,276)	(22,258)
Aumento (disminución) en otros activos no financieros	76	(10)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(6,095)	2,851
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a relacionadas	1,440	(18)
Disminución en otras cuentas por pagar	(7,322)	(18,957)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>(24,470)</u>	<u>(23,278)</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Compra de mobiliario y equipo	(95)	(2,664)
Venta de vehículos	-	86
Compra de activos intangibles	-	(100)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(95)</u>	<u>(2,678)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Aporte de capital recibidos	2,935	6,480
Obtención de obligaciones financieras	16,973	16,027
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<u>19,908</u>	<u>22,507</u>
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo	(4,657)	(3,449)
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año</b>	<u>6,121</u>	<u>9,570</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<u>1,464</u>	<u>6,121</u>

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

## Villa Club S.A. (antes Paz Centenario Global S.A.)

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

#### 1. Identificación y actividad económica de la Compañía

(a) Identificación -

Villa Club S.A., (en adelante la Compañía), es una subsidiaria de Paz Centenario S.A., quien posee el 66.67 por ciento de las acciones de capital. La Compañía fue constituida en la ciudad de Lima el 12 de setiembre de 2008 bajo el nombre de Inmobiliaria Aldana. Posteriormente, con fecha 19 de marzo de 2009, la Compañía cambió su denominación social por la de Paz Centenario Global S.A. Luego, el 9 de abril de 2014, cambió nuevamente su razón social por la de Villa Club S.A. La dirección registrada de su oficina es Av. Camino Real 456 Torre Real, Piso 19, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía se dedica al desarrollo de casas con destino habitacional tales como urbanizaciones, complejos habitacionales, condominios, clubes de vivienda y cualquier otro desarrollo similar.

(c) Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados por la Gerencia y serán presentados para la aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin mayores modificaciones.

#### 2. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía:

##### 2.1. Bases de preparación

La Compañía ha preparado estos estados financieros en cumplimiento 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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, en el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en nuevos soles y todos los valores están redondeados a miles de nuevos soles (S/.(000)), excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 2.4.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 2.2. Cambios en las políticas contables y de revelación -

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes para los periodos anuales que empezaron el 1 de enero de 2014.

Algunas de estas normas y modificaciones estuvieron referidas a la compensación de activos financieros y pasivos financieros y modificaciones de la NIIF 13 "Medición al Valor Razonable, entre otras que a continuación detallamos:

- Entidades de inversión. Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.
- Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIC 32.
- Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas. Modificaciones a la NIC 39.
- CINIIF 21 Gravámenes.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2010-2012.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2011-2013.

En ese sentido, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de estas normas no tuvo efecto en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

### 2.3. Principales principios y prácticas contables

#### (a) Instrumentos financieros - reconocimiento inicial y medición posterior -

##### (i) Activos financieros

##### Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

### Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

#### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" del estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales, en el rubro "Gastos financieros".

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

### Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría verse obligado a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de la Compañía de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los prestatarios o grupo de prestatarios, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o capital, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una

## Notas a los estados financieros (continuación)

tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual corriente.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

### (iii) Pasivos financieros

#### Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas, deudas y préstamos que devengan intereses.

#### Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por la Compañía como se describe a continuación:

#### *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -*

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados

## Notas a los estados financieros (continuación)

al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### *Obligaciones financieras*

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

### Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

#### (iv) Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

#### (v) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 19. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

- (b) Transacciones en moneda extranjera -
  - (i) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros de la Compañía son presentados en nuevos soles, que es también la moneda funcional de la Compañía.



## Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera, el cual es emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante 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 la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neto", en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(c) Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo en el estado de situación financiera comprende los depósitos en bancos y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo se compone de caja y depósitos a plazo.

(d) Inventarios -

Los inventarios incluyen los terrenos, proyectos por desarrollar, inmuebles en proceso, los cuales se destinan a la actividad inmobiliaria que desarrolla la Compañía y que se esperan realizar en el curso normal de operaciones de la Compañía.

Los inventarios se registran al costo, el cual no puede exceder su valor neto de realización. El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación y construcción de los departamentos y casas, y otros costos relacionados.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones en base a los precios de mercado de la fecha de presentación de la información financiera, menos los gastos de ventas variables que sean necesarios para su comercialización.

El costo de ventas reconocido en el estado de resultados integrales se determina por referencia a los costos específicos incurridos en el inmueble vendido y la asignación de los gastos no atribuibles directamente en función del tamaño relativo a la propiedad vendida.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Activos no corrientes mantenidos para la venta -

Los activos no corrientes que están clasificados como mantenidos para la venta se miden al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Esta condición se considera cumplida solamente cuando la venta es altamente probable y el activo o el grupo de activos para su disposición se encuentran disponibles, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. La Gerencia debe estar comprometida con la venta, y se debe esperar que la venta cumpla con los requisitos necesarios para su reconocimiento como tal, dentro del año siguiente a la fecha de la clasificación.

(f) Mobiliario y equipo -

Los mobiliarios y equipo se registran al costo, neto de la depreciación acumulada y/o las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte del mobiliario y equipo y los costos por préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Para los componentes significativos de mobiliario y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía le da de baja al componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Asimismo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales a medida que se incurren. El valor presente del costo estimado para el desmantelamiento del activo después de su uso se incluye en el costo de ese activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para el reconocimiento de la provisión respectiva.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta estimando las respectivas vidas útiles tal como se describe:

	Años
Instalaciones y oficina	3
Equipos diversos	4
Muebles y enseres	10
Unidades de transporte	Entre 3 y 5

Un componente de mobiliario y equipo o cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dan de baja cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier pérdida o ganancia en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados integrales cuando el activo se da de baja.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de reporte y son ajustados prospectivamente, si fuera aplicable.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

### (g) Intangibles -

Los activos intangibles se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles generados internamente, excluidos los gastos de desarrollo capitalizados, no se capitalizan y el desembolso se refleja en el estado consolidado del resultado en el ejercicio en el que dicho desembolso se incurre.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se amortizan a lo largo de sus vidas útiles económicas, y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos que resulte más coherente con la función de dichos activos intangibles. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales.

### (h) Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes

## Notas a los estados financieros (continuación)

del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general y los intangibles, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado de los intangibles y mobiliario y equipo, no pueda ser recuperado.

(i) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado combinado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

(j) Costos de financiamiento -

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos de financiamiento se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

(k) Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de resultados integrales, a medida que se devengan.

(l) Participación en utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada, de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

(m) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integrales.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(n) Impuesto a la renta -

Impuesto a la renta corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

El impuesto a la renta corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido -

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido surja del reconocimiento inicial de un crédito mercantil, o de un activo o un pasivo en una transacción que no constituya una combinación de negocios y que, al momento de la transacción, no afecte la ganancia contable ni la ganancia o la pérdida impositiva;
- Con respecto a las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reverseen en el futuro cercano.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período 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 por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

del período sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado, también se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con las transacciones subyacentes con las que se relacionan, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

(o) Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar están expresadas incluyendo el importe de impuestos general a las ventas.

El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(p) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos. La Compañía llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Ventas de bienes:  
Los ingresos por venta de bienes inmuebles y el costo de ventas relacionado se reconocen los resultados del año en que se realiza la venta, es decir, cuando el bien inmueble es entregado y se transfieren al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### - Intereses -

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo, a menos que su recuperación sea incierta.

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

### (q) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

Por su naturaleza, las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de las contingencias involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

### (r) Segmentos -

Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Los segmentos son componentes de la compañía para los cuales la información financiera está disponible por separado y se evalúa periódicamente por la máxima autoridad en la toma de decisiones acerca de cómo asignar los recursos y como realizar la evaluación del desempeño. En el caso de la Compañía, la Gerencia estima que su único segmento reportable corresponde al segmento de desarrollo de viviendas.

## 2.4. Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estos juicios, estimaciones y supuestos se han realizado sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos y circunstancias pertinentes en la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que los cambios, si hubiera, tengan un efecto significativo sobre los estados financieros.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Gerencia realizó los siguientes juicios, los cuales tuvieron un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros:



## Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Deterioro de activos no financieros

Al final de cada año, la Compañía evalúa si existen indicios de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existen tales indicios, la Compañía realiza una estimación del importe recuperable del activo.

A la fecha de los estados financieros, las proyecciones disponibles de estas variables muestran tendencias favorables a los intereses de la Compañía, que soportan la recuperación de sus activos no financieros.

(ii) Provisión por desvalorización de inventarios

La reducción del costo en libros de los inventarios a su valor neto de realización se registra en la cuenta "Provisión para desvalorización de inventarios" con cargo a resultados integrales del ejercicio en que se estima que han ocurrido reducciones. Las provisiones por realización son estimadas sobre la base de un análisis específico de las condiciones del mercado y los precios a la fecha en que se reporta la información financiera realizado periódicamente por la Gerencia.

(iii) Método de depreciación, vidas útiles estimadas y valores residuales de los mobiliarios y equipo

La determinación del método de depreciación, las vidas útiles estimadas y los valores residuales de los componentes de propiedades y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían verse afectados si las circunstancias cambian. La Gerencia revisa periódicamente estos supuestos y los ajusta de forma prospectiva en el caso de que se identifiquen cambios.

(iv) Estimación de impuestos

La Compañía está sujeta al impuesto a la renta. Es necesario realizar juicios significativos para determinar la provisión por impuesto a la renta corriente y diferido.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Existen diversas transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos y la fecha de pago son inciertas. En particular, en el cálculo de los impuestos diferidos, la tasa efectiva de impuestos aplicable a las diferencias temporales, principalmente en las propiedades de inversión, depende del método por el cual el importe en libros de los activos o pasivos será realizado.

La Compañía reconoce pasivos por impuestos corrientes sobre la base de las estimaciones de si los impuestos adicionales serán pagados. Cuando el resultado final de estos asuntos es diferente de las cantidades que han sido registradas inicialmente, dichas diferencias impactarán los ingresos y las provisiones por impuestos diferidos en el período en el que se determinan. Los impuestos diferidos activos y pasivos son reconocidos en términos netos, en la medida en que están relacionados con la misma autoridad fiscal y vencen en aproximadamente el mismo período.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias, realizadas por la Compañía y sus asesores legales.

### 2.5. Normas emitidas pero aún no vigentes

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2014:

- NIC 19 "Beneficios a los empleados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2010-2012, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 8 "Segmentos de operación", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 "Activos intangibles" y NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2011-2013, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 40 "Propiedades de inversión", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 27 "Estados Financieros Separados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- NIIF 9 "Instrumentos financieros", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

### 3. Efectivo y equivalente de efectivo

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondo fijo	19	20
Cuentas corrientes (b)	<u>1,445</u>	<u>6,101</u>
	<u>1,464</u>	<u>6,121</u>

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversos bancos locales en nuevos soles y dólares estadounidenses y no generan intereses.
- (c) Las cuentas corrientes son de libre disponibilidad y se encuentran libres de gravamen.

### 4. Fondos hipotecarios sujetos a restricción

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Hipotecaria en Moneda Nacional	8,490	3,297
Hipotecaria en Moneda Extranjera	<u>466</u>	<u>28</u>
	<u>8,956</u>	<u>3,325</u>

- (b) Corresponde a los fondos restringidos en moneda nacional y extranjera otorgados por el Banco de Crédito del Perú a los clientes de la Compañía como aprobación de los créditos hipotecarios solicitados. Estos fondos representan hasta el 80 por ciento del valor del inmueble que será entregado a los clientes y estarán disponibles para la Compañía sobre la base de un informe técnico de avance de obra otorgado por un tasador independiente designado por la entidad financiera, que avale la construcción del bien futuro garantizando la entrega del bien al cliente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 5. Cuentas por cobrar comerciales

(a) A continuación se presenta la composición de las cuentas por cobrar comerciales por proyecto:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Proyecto Villa Club 4	2	9,637
Proyecto Villa Club 3	3	4,355
Proyecto Villa Club 2	15	982
Proyecto Villa Club 1	-	214
	<u>20</u>	<u>15,188</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de este rubro está conformado por las cuotas pendientes de cobranza al cierre del ejercicio, de acuerdo con el cronograma incluido en cada contrato de compra y venta de inmuebles suscritos con los clientes de la Compañía. Estos saldos se encuentran denominados básicamente en nuevos soles.
- (c) De acuerdo con el contrato suscrito con el cliente, ante el incumplimiento del pago oportuno de dos o más cuotas, la Compañía resolverá el mismo, reteniendo el 10 por ciento del precio de venta pactado por concepto de indemnización, la cual se ejecutará sobre los adelantos realizados por el cliente desde el inicio del contrato.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por cobrar tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.
- (e) Durante el año 2014, la Compañía provisionó y castigó cuentas por cobrar comerciales por S/3,923,000. Este castigo se presenta formando parte del rubro "Gastos de venta" del estado de resultados integrales.
- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no existe necesidad de registrar una provisión adicional de cobranza dudosa al 31 de diciembre del 2014, que cubra el riesgo de crédito de este rubro a esa fecha.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. Inventarios y terreno disponible para la venta

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Proyectos a desarrollar y otros:</b>		
Villa Club-Piura (d.6)	28,437	-
Villa Club-Ica (d.1)	9,183	24,213
Locales comerciales para la venta	3,788	1,591
Otros proyectos	-	14
	<u>41,408</u>	<u>1,734</u>
<b>Inmuebles en proceso de construcción</b>		
Villa Club 1 (d.2)	358	1,786
Villa Club 2 (d.3)	643	12,432
Villa Club 3 (d.4)	-	17,421
Villa Club 4 (d.5)	4,938	23,995
Villa Club 5 (d.5)	28,776	30,940
Villa Club - Ica (d.1)	20,659	24,213
Villa Club-Piura (d.6)	-	23,922
	<u>55,374</u>	<u>134,709</u>
<b>Productos Terminados (c)</b>		
Villa Club - Ica	6,704	-
Villa Club 1	1,055	-
Villa Club 2	9,406	-
Villa Club 3	10,873	-
Villa Club 4	15,959	-
Villa Club 5	16,267	-
	<u>60,264</u>	<u>-</u>
	<u>157,046</u>	<u>136,314</u>
Porción corriente	<u>157,046</u>	<u>136,314</u>
	<b>2014</b> S/.(000)	<b>2013</b> S/.(000)
<b>Terreno disponible para la venta</b>		
Villa Club-Ventanilla (b)	<u>25,277</u>	<u>22,258</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Terreno disponible para la venta -  
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el terreno disponible para la venta, comprende una extensión de 477,386 metros cuadrados ubicado en el distrito de Ventanilla. A finales del 2013 la Gerencia firmó un contrato de compra-venta de este terreno en el que era incorporada una cláusula que establecía condiciones específicas para que se puedan transferir los riesgos y beneficios de este activo. Durante el año 2014, la Compañía no concretó tales condiciones, por lo se procedió a rescindir dicho contrato. A la fecha de este informe la Gerencia se encuentra evaluando otras posibilidades de venta para este terreno.
- (c) Productos terminados -  
Al 31 de diciembre de 2014, los productos terminados están conformados por 457 casas terminadas que se encuentran disponibles para su entrega a los clientes. Se estima que la entrega de las mismas se realizará en el 2015.
- (d) Inmuebles en proceso -
- (d.1) Corresponde a un terreno de 395,000 metros cuadrados ubicado en el distrito de la Tinguíña en la provincia de Ica, sobre el cual se viene ejecutando el proyecto denominado "Villa Club Ica" que consiste en la construcción de 2,000 viviendas. El saldo al 31 de diciembre de 2014, está conformado básicamente por el costo del terreno, los trabajos de habilitación urbana y la construcción parcial de casas. Al 31 de diciembre de 2014 se han entregado 63 viviendas y se espera entregar la totalidad de las casas en el 2016.
- (d.2) Corresponde a un terreno de 93,353 metros cuadrados ubicado en Pueblo Viejo, Distrito de Carabayllo, Lima. En dicho terreno se está ejecutando el proyecto denominado "Villa Club 1" que consiste en la construcción de una urbanización de 509 viviendas. Al 31 de diciembre de 2014 se han entregado 501 viviendas y se estima la entrega de las casas restantes en el 2015.
- (d.3) Corresponde a un terreno de 99,622 metros cuadrados ubicado en el distrito de Carabayllo. En dicho terreno se está ejecutando el proyecto denominado "Villa Club 2" que consiste en la construcción de una urbanización de 613 viviendas. Al 31 de diciembre de 2014 se han entregado 542 viviendas y se espera la entrega de las casas restantes en el 2015.
- (d.4) Corresponde a un terreno de 99,987 metros cuadrados ubicado en el distrito de Carabayllo. En dicho terreno se está ejecutando el proyecto denominado "Villa Club 3" que consiste en la construcción de una urbanización de 587 de viviendas. Al 31 de diciembre de 2013 se han entregado 510 viviendas y se espera la entrega de las casas restantes en el 2015.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(d.5) Corresponde a un terreno de 218,251 metros cuadrados ubicados en el distrito de Carabayllo. En dicho terreno se están ejecutando los proyectos denominados "Villa Club 4" y "Villa Club 5" que consisten en la construcción de urbanizaciones de 600 y 778 viviendas, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2014 se han entregado 402 viviendas de Villa Club 4 y 120 viviendas de Villa Club 5. Se estima culminar la entrega de ambas urbanizaciones en el 2015.

(d.6) Comprende un terreno de 369,800 metros cuadrados ubicado en el distrito de Catacaos en la provincia de Piura, sobre el cual se ejecutaría el proyecto inmobiliario denominado "Villa Club Piura", las pautas de ejecución de este proyecto se encuentran en proceso de análisis y revisión por parte de la gerencia de la Compañía.

(e) A continuación se muestra el movimiento del rubro inventarios al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Saldo inicial</b>	136,314	135,911
Costos de habilitación urbana	18,312	29,825
Costos de construcción de casas	45,587	110,006
Costos de financiamiento, nota 9(f)	4,581	3,702
Locales comerciales para venta	2,196	1,591
Reclasificación a activos disponibles para la venta- terreno		
Ventanilla	-	(22,258)
Costos de venta de inmuebles vendidos	<u>(49,944)</u>	<u>(122,463)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>157,046</u>	<u>136,314</u>

(f) Durante el año 2014 y 2013, la Compañía no ha identificado inventarios que requieran realizar una provisión por desvalorización debido a los actuales márgenes con que opera la Compañía. En consecuencia, en opinión de la Gerencia no es necesario registrar una provisión por obsolescencia de inventarios.

(g) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía ha otorgado los terrenos y obras en proceso como garantía de sus obligaciones financieras hasta por un monto de S/.182,000,000 y S/.159,000,000, respectivamente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. Otras cuentas por cobrar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Crédito por impuesto general a las ventas (b)	25,534	20,425
Saldo a favor del impuesto a la renta (c)	490	595
Otros menores	<u>1,937</u>	<u>1,360</u>
	<u>27,961</u>	<u>22,380</u>

- (b) Corresponde al saldo a favor de Impuesto General a las Ventas por aplicar, generados por la adquisición de bienes y servicios durante los últimos años en la construcción de casas para la venta.
- (c) Corresponde a los saldo a favor del pago a cuenta del impuesto a la ganancias y el impuesto temporal a los activos netos, éstos impuestos pueden ser recuperados solicitando su devolución, o aplicándolo como crédito contra los pagos a cuenta y de regularización del referido impuesto.
- (d) La Gerencia de la Compañía considera que los créditos por impuesto general a las ventas y el saldo a favor de impuesto a la renta, serán aplicados contra el Impuesto por pagar que generen las futuras ventas gravadas así como la generación de rentas gravables que la Compañía obtendrá en el corto plazo, respectivamente.



Notas a los estados financieros (continuación)

8. Mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	Instalaciones en punto de venta y oficina S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Unidades de transporte S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Costo</b>					
Saldo al 1 de enero de 2013	2,099	872	686	1,663	5,320
Adiciones (b)	1,555	20	147	942	2,664
Retiros y/o ventas	-	-	(171)	-	(171)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>3,654</b>	<b>892</b>	<b>662</b>	<b>2,605</b>	<b>7,813</b>
Adiciones (b)	74	6	-	15	95
Retiros y/o ventas	(1,807)	-	-	(625)	(2,432)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,921</b>	<b>898</b>	<b>662</b>	<b>1,995</b>	<b>5,476</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Saldo al 1 de enero de 2013	241	154	141	722	1,258
Gasto de depreciación	532	85	3	398	1,018
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>773</b>	<b>239</b>	<b>144</b>	<b>1,120</b>	<b>2,276</b>
Gasto de depreciación	579	86	80	360	1,082
Retiros y/o reclasificaciones	(149)	23	-	-	(126)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,203</b>	<b>325</b>	<b>224</b>	<b>1,480</b>	<b>3,232</b>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>718</b>	<b>573</b>	<b>438</b>	<b>515</b>	<b>2,244</b>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>2,881</b>	<b>653</b>	<b>518</b>	<b>1,485</b>	<b>5,537</b>

(b) Las adiciones del año 2013, corresponden principalmente a instalaciones de puntos de ventas y oficinas y equipos diversos.

(c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en la cuenta gastos de administración por S/.1,082,000 al 31 de diciembre de 2014 (S/.1,018,000 al 31 de diciembre del 2013), ver nota 15.

(d) La Compañía mantienen pólizas de seguro sobre sus principales activos, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

(e) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Gerencia ha evaluado el estado de uso de su mobiliario y equipo de la Compañía, y no ha identificado indicios de desvalorización.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 9. Obligaciones financieras

(a) Este rubro comprende:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Préstamos	80,513	63,220
Arrendamiento financiero	<u>591</u>	<u>911</u>
	<u>81,104</u>	<u>64,131</u>
Porción corriente	81,104	60,123
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>4,008</u>
	<u>81,104</u>	<u>64,131</u>

(b) A continuación se presenta la composición del rubro por tipo de acreedor e institución financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
<b>Préstamos</b>		
<b>Banco Santander:</b>		
Pagaré en moneda extranjera recibido durante el 2014 y 2013, para la adquisición del terreno de Piura, con tasa de interés efectiva anual de 6.00 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	22,418	18,423
Pagaré en moneda extranjera recibido durante el 2014 y 2013, para la construcción de Villa Club 5, con tasa de interés efectiva anual de 6.00 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	6,277	3,923
Pagaré en moneda extranjera recibido durante el 2013, para la construcción de Villa Club Ica, con tasa de interés efectiva anual de 6.8 por ciento y con vencimiento hasta el 2014.	-	2,819
<b>Banco de Crédito del Perú:</b>		
Pagaré en moneda nacional recibido durante el 2014, para la construcción del proyecto Villa Club 5, con tasa de interés efectiva anual promedio entre 7.80 y 8.00 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	18,177	-
Pagaré en moneda nacional recibido durante el 2014 y 2013, para la construcción del proyecto Villa Club 4, con tasa de interés efectiva anual promedio entre 7.57 y 7.95 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	18,140	11,790

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Pagaré en moneda nacional recibido durante el 2013, para la construcción del proyecto Villa Club 3, con tasa de interés efectiva anual promedio entre 7.50 y 8.00 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	4,817	12,569
Pagaré recibido en moneda nacional recibido durante el 2011, para la adquisición del terreno del proyecto Villa Club 5, con tasa de interés efectiva anual de 8 a 8.35 por ciento y con vencimiento hasta el 2014.	-	3,659
<b>Banco Interamericano de Finanzas</b>		
Pagaré en moneda nacional recibido durante el 2014 y 2013, para la Habilitación Urbana en la ciudad de Ica, con tasa de interés efectiva anual de 8 por ciento y con vencimiento hasta el 2017.	6,749	4,324
Pagaré en moneda nacional recibido durante el 2013, para adquisición de terreno en la ciudad de Ica, con tasa de interés efectiva anual de 8 por ciento y con vencimiento hasta el 2017.	3,935	5,713
	<u>80,513</u>	<u>63,220</u>
<b>Arrendamientos financieros</b>		
<b>Banco de Crédito del Perú</b>		
Arrendamiento financiero en moneda extranjera para la adquisición encofrado, a una tasa de interés efectiva anual de 7.01 por ciento y con vencimiento hasta el 2017.	445	562
Arrendamiento financiero en moneda extranjera para la adquisición de unidades de transporte, a una tasa de interés efectiva anual de 6.10 por ciento y con vencimiento hasta el 2015.	35	200
<b>Banco Interbank</b>		
Arrendamiento financiero en moneda extranjera para la adquisición de camioneta rural, a una tasa de interés efectiva anual de 7.35 por ciento y con vencimientos trimestrales hasta el 2016.	111	149
<b>Sub total</b>	<u>591</u>	<u>911</u>
<b>Total</b>	<u>81,104</u>	<u>64,131</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros y el valor actual de las cuotas mínimas netas son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
Dentro de un año	271	233	363	357
Después de un año pero no más de tres años	405	358	631	554
<b>Total</b>	<b>676</b>	<b>591</b>	<b>994</b>	<b>911</b>
Menos - cargos financieros	(85)	-	(83)	-
<b>Valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento</b>	<b>591</b>	<b>591</b>	<b>911</b>	<b>911</b>

- (d) Las obligaciones financieras están garantizadas con terrenos y obras en proceso por un valor de S/.182,000,000 para Ica al 31 de diciembre de 2014, (S/.159,000,000 al 31 de diciembre de 2013), las cuales expiran en tanto y en cuanto se entregan los inmuebles a los clientes.

- (e) Las obligaciones financieras son pagaderos como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
2014	-	53,532
2015	70,327	562
2016 en adelante	10,777	10,037
<b>Total</b>	<b>81,104</b>	<b>64,131</b>

- (f) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los gastos financieros registrados en los resultados integrales ascienden a S/.314,000 y S/.251,000 respectivamente, y los gastos financieros capitalizados ascienden a S/.4,581,000 y S/.3,702,000 respectivamente, ver nota 6(e).

- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, estas obligaciones financieras no tienen ningún covenants o restricción de tipo administrativo y financiero que la Compañía debe cumplir.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 10. Cuentas por pagar comerciales

(a) Este rubro comprende:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas por pagar (b)	6,005	11,912
Letras por pagar (c)	<u>457</u>	<u>645</u>
	<u>6,462</u>	<u>12,557</u>

(b) Corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de obras de construcción de los diferentes proyectos inmobiliarios. Las cuentas por pagar comerciales están denominadas principalmente en moneda nacional, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses.

(c) Corresponde principalmente a pasivos por la adquisición de terrenos para la ejecución de proyectos futuros, las cuales devengan una tasa de interés de 0.5 por ciento. No hay garantías recibidas u otorgadas por dichas letras.

### 11. Otras cuentas por pagar

(a) Este rubro comprende:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Anticipos recibidos de clientes (b)	24,007	37,804
Remuneraciones por pagar	780	919
Otras cuentas por pagar	<u>7,716</u>	<u>1,102</u>
	<u>32,503</u>	<u>39,825</u>

(b) Los anticipos recibidos están referidos a los siguientes proyectos:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Proyecto Villa club 5	11,028	11,492
Proyecto Villa club Ica	5,708	5,852
Proyecto Villa club 4	3,655	12,456
Proyecto Villa club 3	2,277	5,002
Proyecto Villa club 2	1,268	2,876
Proyecto Villa club 1	<u>71</u>	<u>126</u>
	<u>24,007</u>	<u>37,804</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Esta cuenta comprende los anticipos recibidos de los clientes por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de casas que realiza la Compañía durante el periodo de construcción de los inmuebles y antes que se realice la entrega física de los mismos. En la fecha efectiva de entrega de las casas a los clientes se reconoce el ingreso por venta con cargos a esta cuenta. Estos anticipos corresponden a 462 clientes (1,097 clientes en 2013).

De acuerdo con el contrato suscrito con el cliente, ante el incumplimiento del pago oportuno de dos o más cuotas, la Compañía resolverá el mismo, reteniendo el 10 por ciento del precio de venta pactado por concepto de indemnización, la cual se ejecutará sobre los adelantos realizados por el cliente desde el inicio del contrato.

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía rescindió contratos de venta por S/.6,800,000 y S/. 2,100,000, respectivamente, que significaron reconocer a su favor las penalidades permitidas en los mencionados contratos, registrando la reversión del pasivo por los anticipos recibidos de clientes, en el rubro "Otros ingresos operativos" del estado de resultados integrales.

### 12. Pasivo por Impuesto a la renta diferido

(a) A continuación se presenta la composición del rubro según las partidas que lo originaron:

	Saldos al 31 de diciembre de 2012 S/.(000)	Ingresos y (gastos) S/.(000)	Saldos al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingresos y (gastos) S/.(000)	Saldos al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Pérdida tributaria (c)	7,022	(7,022)	-	-	-
Vacaciones y otras provisiones	30	245	275	129	404
Costos por préstamos y otros	(1,217)	831	(386)	(403)	(789)
<b>Pasivo diferido, neto</b>	<b>5,835</b>	<b>(5,946)</b>	<b>(111)</b>	<b>(274)</b>	<b>(385)</b>

(b) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultado integrales de los años 2014 y 2013 se componen de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	(1,248)	(1,642)
Diferido	(274)	(5,946)
	<b>(1,522)</b>	<b>(7,588)</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) El impuesto a la renta de la Compañía calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a la utilidad de la Compañía, como sigue:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>	<u>5,260</u>	<u>100</u>	<u>29,204</u>	<u>100</u>
Gasto teórico	1,578	30	8,761	30
Efecto neto de gastos no deducibles y otras partidas no gravadas	<u>(56)</u>	<u>1</u>	<u>(1,173)</u>	<u>4</u>
<b>Gasto por impuesto a la renta</b>	<u>1,522</u>	<u>29</u>	<u>7,588</u>	<u>26</u>

### 13. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014, el capital autorizado, suscrito, pagado y emitido está representado por 88,814,484 acciones comunes (82,335,066 acciones al 31 de diciembre de 2013), cuyo valor nominal es de S/1 cada una.

Entre enero y marzo de 2013, los accionistas efectuaron aportes en efectivo por S/.6,480,000, los cuales fueron capitalizados previa aprobación en Junta General de Accionistas de fecha 07 de agosto de 2014.

Entre marzo y junio de 2012, los accionistas efectuaron aportes en efectivo por S/.16,046,00, los cuales fueron capitalizados previa aprobación en Junta General de Accionistas de fecha 29 de enero de 2013.

- (b) Al 31 de diciembre de 2014, la estructura societaria de la Compañía es como sigue:

Porcentaje de participación individual del capital emitido	Número de accionistas	Porcentaje total de participación
De 1 a 34 por ciento	1	33.33
De 34 a 67 ciento	<u>1</u>	<u>66.67</u>
<b>Total</b>	<u>2</u>	<u>100.00</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Capital por emitir -

Corresponde a los aportes recibidos en efectivo que se encuentran pendientes de aprobación en Junta General de Accionistas los que incluyen aportes realizados en noviembre de 2014 por S/.2,935,000 respectivamente, los cuales serán capitalizadas en Junta General de Accionistas durante el año 2015.

(d) Otras reservas de capital -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La reserva legal se apropia cuando la Junta General de Accionistas aprueba la misma.

A la fecha de este informe, se encuentra pendiente la transferencia de la reserva legal correspondiente al año 2014 y a los años anteriores, en su integridad.

### 14. Situación Tributaria

(a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley N° 30296, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1 por ciento por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir de 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
  - 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
  - 2017 y 2018: 8 por ciento.
  - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.



## Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
  
- (b) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2013 y 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Durante el periodo 2014, la autoridad tributaria efectuó la fiscalización de los años 2011 y 2012 y como resultado de esta fiscalización, la Compañía se encuentra en proceso de reclamación de ciertos reparos tributarios realizados por S/.775,000 y S/.434,000, respectivamente, ver nota 17.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

- (c) Los saldos de Impuesto General a las Ventas por recuperar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascienden a aproximadamente S/.25,534,000 y S/.20,425,000, respectivamente, y se presentan como parte del rubro "Otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera, ver nota 6.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. Gastos de ventas y administración

(a) A continuación presentamos los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros de gastos de administración y gastos de ventas:

	2014		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	6,194	2,552	8,746
Servicios prestados por terceros	4,994	1,715	6,709
Provisión para cobranza dudosa, nota 4	-	3,923	3,923
Cargas diversas de gestión	562	492	1,054
Tributos	42	5	47
Depreciación, nota 8	1,082	-	1,082
Amortización de intangibles	173	-	173
	<u>13,047</u>	<u>8,687</u>	<u>21,734</u>
	2013		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Cargas de personal (b)	6,724	3,311	10,035
Servicios prestados por terceros	2,286	626	2,912
Cargas diversas de gestión	1,469	2,194	3,663
Tributos	125	-	125
Depreciación, nota 8	1,018	-	1,018
Amortización de intangibles	180	-	180
	<u>11,972</u>	<u>6,131</u>	<u>18,103</u>

(b) A continuación se presenta la composición de las cargas de personal:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Sueldo y salarios	3,972	4,317
Comisiones	960	1,353
Gratificaciones y vacaciones	1,458	1,402
Aportaciones sociales	568	676
Beneficios sociales a los trabajadores	469	766
Participaciones de los trabajadores	219	288
Otros	1,100	1,233
	<u>8,746</u>	<u>10,035</u>
Atribuido a gastos de administración	6,194	6,724
Atribuido a gastos de ventas	2,552	3,311
	<u>8,746</u>	<u>10,035</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 16. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado de resultados integrales por los años 2014 y 2013 son como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Alquileres	492	473
Servicios recibidos	-	36

- (b) Como resultado de las transacciones con las empresas relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Inversiones Centenario, S.A.A. - (c)	<u>1,440</u>	<u>-</u>

- (c) Corresponde al reembolso de costos incurridos en la habilitación de las áreas comunes (reservorio de agua y obras de agua y desagüe) compartidos con Inversiones Centenario S.A.A.
- (d) Las transacciones realizadas con partes relacionadas se han efectuado bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de éstos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo a normas tributarias vigentes.
- (e) Los saldos pendientes al final del año no mantienen garantías y no devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por pagar.
- (f) Los gastos por remuneraciones y otros conceptos al personal clave de la Compañía representaron el 3.2 por ciento del ingreso bruto de la Compañía durante el período 2014 (1.24 por ciento durante el período 2013). La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio y la Alta Gerencia.

### 17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene las siguientes contingencias:

- (a) Procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación varios inmuebles vendidos. Estas contingencias, podrían ascender como máximo a S/.888,000.
- (b) Recursos de reclamación interpuestos ante la SUNAT, contra diversas resoluciones de determinación y de multa por no haber exhibido documentación fehaciente para sustentar gastos de servicios del exterior, para efectos del impuesto a la renta de los ejercicios 2011 y 2012, nota 14.

## Notas a los estados financieros (continuación)

En el mejor estimado de la Gerencia y de sus asesores legales, la Compañía no ha registrado ninguna provisión por estas contingencias, por considerar que las mismas no generarían pasivos importantes para sus estados financieros.

### 18. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras que devengan intereses. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionadas que provienen directamente de sus operaciones.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones al riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

#### (a) Estructura de gestión de riesgos -

El Directorio de la Compañía es el responsable de identificar y controlar los riesgos; sin embargo, hay distintos organismos independientes responsables de la gestión y monitoreo de los riesgos, como se explica a continuación:

##### (i) Directorio

El Directorio es el responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y de la aprobación de las políticas y estrategias vigentes a la fecha. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados e instrumentos financieros no derivados, de ser el caso.

##### (ii) Gerencia

La Alta Gerencia de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. La Gerencia financiera brinda seguridad a la alta Gerencia de la Compañía de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos del Directorio.

El Directorio revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

La Compañía está expuesta a los riesgos de: crédito, mercado, liquidez, gestión de capital y de precio.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

#### (a) Riesgo de crédito asociado con:

##### (a.1) Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales. El riesgo de crédito de cliente es asumido por la entidad financiera quien es la que financia el 80% de la operación de compra hacia la Compañía. La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar, ver nota 5.

##### (a.2) Depósitos en bancos

Este riesgo es manejado por la Gerencia de Finanzas de acuerdo con los principios proporcionados por el Directorio para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo". Los saldos bancarios y los fondos sujetos a restricción se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

### Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y (iii) precios de "commodities" y otros. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Los análisis de sensibilidad en las secciones siguientes se refieren a las posiciones al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Asimismo, se basan en que el monto neto de deuda, la relación de tasas de interés fijas y la posición en instrumentos en moneda extranjera se mantienen constantes.

Se ha tomado el siguiente supuesto para los cálculos de sensibilidad: Las sensibilidades en el estado de resultados es el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

#### (i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas de la Compañía es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta

## Notas a los estados financieros (continuación)

descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses. La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 por US\$1 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2013)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene una posición pasiva en dólares estadounidenses de US\$9,188,000 y US\$9,045,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no tiene operaciones vigentes con productos derivados para la cobertura de su riesgo de cambio.

Asimismo, durante el año 2014 la Compañía ha registrado pérdida neta por diferencia de cambio por S/.2,263,000 (S/.733,000 al 31 de diciembre de 2013).

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a la ganancia. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia / (pérdida) antes de impuesto a la ganancia	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	(1,369)	(1,264)
Dólares	10	(2,739)	(2,527)
Revaluación -			
Dólares	5	1,369	1,264
Dólares	10	2,739	2,527

(ii) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado se refiere principalmente a las obligaciones de largo plazo con tasas de interés variables.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos con tasas de interés fija y variable. La Compañía no estará afectada a volatilidades en la tasa de interés debido a que principalmente sus deudas son a tasas fijas, por lo que no tendría efecto significativo en los resultados integrales de la Compañía.

### Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros. La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito principalmente.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, con base en los pagos no descontados que se realizarán:

	Hasta 1 año S/.(000)	De 2 a 5 años S/.(000)	Total S/.(000)
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>			
Obligaciones financieras	81,104	-	81,104
Cuentas por pagar comerciales	6,462	-	6,462
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,440	-	1,440
Otras cuentas por pagar	8,496	-	8,496
	<u>97,502</u>	<u>-</u>	<u>97,502</u>
<b>Total pasivos</b>	<b>97,502</b>	<b>-</b>	<b>97,502</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>			
Obligaciones financieras	60,123	4,008	64,131
Cuentas por pagar comerciales	12,557	-	12,557
Otras cuentas por pagar	2,021	-	2,021
	<u>74,701</u>	<u>4,008</u>	<u>78,709</u>
<b>Total pasivos</b>	<b>74,701</b>	<b>4,008</b>	<b>78,709</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Riesgo de gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado de situación financiera. Dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre el pasivo total, sin considerar anticipos de clientes y el patrimonio más la deuda neta. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento en un máximo de 2 a 1, según pacto de accionistas.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Deudas y préstamos que devengan interés	83,105	60,742
Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar	15,645	13,608
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(1,464)	(6,121)
Deuda neta (a)	97,286	70,230
Patrimonio	102,266	95,591
Capital total y deuda neta (b)	199,552	165,821
Índice de apalancamiento (a/b)	0.49	0.73

### Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente en la venta de casas. Al 31 de diciembre de 2014, si el precio promedio de m<sup>2</sup> de casas se hubiera revaluado/devaluado en 5 por ciento; con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad después de impuestos por el año se habría incrementado o disminuido a S/2,432,000.



## Notas a los estados financieros (continuación)

### 19. 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.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) 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 equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros de tasa fija -  
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

**Acerca de EY**

EY es un líder global en servicios de auditoría, impuestos, transacciones y consultoría. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite [ey.com](http://ey.com)

© 2015 EY  
All Rights Reserved.

