

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 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

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 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

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A. (una empresa peruana subsidiaria de Arteco Perú 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 y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en las notas 1 a la 18 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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 por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada 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 adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú,
27 de marzo de 2015

Refrendado por:

Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados



Daniel Carpio
C.P.C.C. Matrícula No. 24098

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.	2013 S/.
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	3	7,928,181	599,133
Inventarios	4	63,286,684	31,283,849
Otras cuentas por cobrar		304,239	82,283
Cuentas por cobrar a empresas vinculadas		-	21,299
Impuestos y gastos pagados por anticipado	5	2,759,752	372,510
Total activo corriente		<u>74,278,856</u>	<u>32,359,074</u>
 Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	6	100,357	196,421
Activo por impuesto a las ganancias diferido, neto	7(a)	<u>3,008,974</u>	<u>1,480,372</u>
Total activo		<u>77,388,187</u>	<u>34,035,867</u>
 Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	8	18,319,076	11,401,487
Cuentas por pagar comerciales	9	4,118,037	28,829
Cuentas por pagar a empresas vinculadas	10	5,756,302	11,641,243
Otras cuentas por pagar		356,007	53,868
Anticipos de clientes	11	<u>42,887,156</u>	<u>5,645,253</u>
Total pasivo		<u>71,436,578</u>	<u>28,770,680</u>
 Patrimonio	12		
Capital social		14,151,000	9,151,000
Resultados acumulados		<u>(8,199,391)</u>	<u>(3,885,813)</u>
Total patrimonio		<u>5,951,609</u>	<u>5,265,187</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>77,388,187</u>	<u>34,035,867</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Estado de resultados integrales

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

	Nota	2014 S/.	2013 S/.
Gastos de ventas	14	(4,319,157)	(3,135,430)
Gastos de administración	15	(1,173,478)	(1,023,306)
Otros ingresos, neto		<u>54,945</u>	<u>16,128</u>
Pérdida operativa		(5,437,690)	(4,142,608)
Ingresos financieros		4,064	-
Gastos financieros	8(c) y 10(b)	(340,588)	(72,154)
Diferencia de cambio, neto	17.i(b)	<u>(67,966)</u>	<u>(24,981)</u>
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(5,842,180)	(4,239,743)
Impuesto a las ganancias	7(b)	<u>1,528,602</u>	<u>1,265,595</u>
Pérdida neta		(4,313,578)	(2,974,148)
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>(4,313,578)</u>	<u>(2,974,148)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

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

	Capital social S/.	Resultados acumulados S/.	Total S/.
Saldos al 1 de enero de 2013	7,651,000	(911,665)	6,739,335
Capitalización de préstamo de accionista, nota 12(b)	1,500,000	-	1,500,000
Pérdida neta	-	(2,974,148)	(2,974,148)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	9,151,000	(3,885,813)	5,265,187
Capitalización de préstamo de accionista, nota 12(b)	5,000,000	-	5,000,000
Pérdida neta	-	(4,313,578)	(4,313,578)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	14,151,000	(8,199,391)	5,951,609

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Estado de flujos de efectivo

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

	2014 S/.	2013 S/.
Actividades de operación		
Adelanto de clientes	37,241,903	5,141,817
Pago a proveedores de bienes y servicios	(32,913,532)	(3,792,169)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(752,748)	(599,131)
Pago de tributos	(812,322)	(653,037)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>2,763,301</u>	<u>97,480</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de instalaciones, mobiliario y equipo	(6,938)	(75,031)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(6,938)</u>	<u>(75,031)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos y/o devueltos a empresas relacionadas	(1,165,081)	9,695,882
Pago y/o adquisición de obligaciones financieras	5,737,766	(9,520,997)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>4,572,685</u>	<u>174,885</u>
 Aumento neto de efectivo	 7,329,048	 197,334
Efectivo neto al inicio del año	<u>599,133</u>	<u>401,799</u>
Efectivo neto al final del año	<u>7,928,181</u>	<u>599,133</u>
 Actividades que no generan flujo de efectivo		
Capitalización de préstamo de accionista, nota 12(b)	5,000,000	1,500,000

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica

(a) Identificación -

Arteco Inmobiliaria Proyecto 5 S.A. (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima peruana constituida el 5 de Julio de 2010 y es una subsidiaria de Arteco Perú S.A., la cual posee el 99.99 por ciento de las acciones de su capital social. El domicilio legal de la Compañía es Av. Manuel Olguín Nro. 501, Oficina 506, Santiago de Surco, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La actividad económica principal de la Compañía es el desarrollo de negocios inmobiliarios en general, tales como: adquirir, enajenar y producir toda clase de bienes inmuebles, construcción de proyectos de viviendas.

La Compañía tiene como finalidad dedicarse a la edificación de departamentos en los proyectos denominados "El Mirador II", ubicada en Av. Castellana, esquina con Jr. Teniente Diego Ferre y Pasaje Capitán Enrique Osma, distrito de Santiago de Surco y "Depas y Club Huachipa", ubicada Av. Guadalupe S/N, al costado del zoológico de Huachipa, distrito de Ate. Al 31 de diciembre de 2014, el proyecto "El Mirador II" y "Depas y Club Huachipa", mantiene 380 y 396 departamentos, respectivamente.

(c) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas de fecha 27 de marzo de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y están sujetos a la aprobación final del Directorio y de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. Base de preparación y resumen de las políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación y presentación

Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Base de medición -

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros adjuntos se presentan en nuevos soles, moneda funcional y de presentación, excepto cuando se indique lo contrario.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014; las mismas que no generan cambios en los estados financieros de la Compañía.

Las nuevas normas que se relacionan con las operaciones de la Compañía son:

- NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)
La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.
- NIC 36 Deterioro del valor de los activos (Enmiendas)
Estas enmiendas eliminan las consecuencias imprevistas de la NIIF 13 sobre las revelaciones requeridas por la NIC 36. Asimismo, las modificaciones también requieren la revelación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo para los que la pérdida por deterioro ha sido reconocida o cuando se hayan reconocido reversiones en el periodo.
- NIC 39 Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)
Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.
- CINIIF 21 Gravámenes
La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, se realiza. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado.

En la preparación y presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Gerencia de la Compañía ha observado el cumplimiento del marco normativo indicado anteriormente.

2.2 Resumen de las políticas contables significativas

(a) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

La Compañía y Subsidiarias presentan los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes de acuerdo al ciclo normal de operaciones definidos por la Gerencia.

La Gerencia de la Compañía ha definido como ciclo normal de operaciones, al período comprendido entre la fecha de aprobación de la viabilidad económica del proyecto inmobiliario, el inicio de los trámites de aprobación del desarrollo inmobiliario por parte de los gobiernos locales y las municipalidades (licencias de construcción); así como, la aprobación de las organizaciones reguladoras de los servicios públicos (luz, agua, etc.) hasta el momento en que las unidades inmobiliarias se encuentran terminadas.

Asimismo, la Gerencia estima que para aquellos proyectos entre 150 y 250 unidades inmobiliarias la duración promedio del ciclo normal del negocio sería entre 2 y 3 años; sin embargo, para aquellos proyectos mayores a 500 unidades inmobiliarias se estima una duración entre 5 y 6 años. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes. Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Efectivo -

El efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende los saldos en fondos fijos y cuentas corrientes que son liquidados en un periodo no mayor a 3 meses. Para propósitos de preparar el estado de flujos de efectivo, el efectivo incluye el efectivo en fondos fijos y cuentas corrientes, neto de los sobregiros bancarios si hubiese.

(c) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(c.1) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo, cuentas por cobrar comerciales y diversas.

Medición posterior -

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía sólo tiene préstamos y cuentas por cobrar, cuyo registro es como sigue:

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización según el método de la tasa de interés efectiva se presenta como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros en el caso de los préstamos y como costos de ventas u otros gastos operativos en el caso de las cuentas por cobrar.

Baja en cuentas -

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

- (i) Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- (ii) Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha 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) se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo; o (b) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control sobre el mismo.

La Compañía continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo. En este caso, la Compañía, reconocerá el activo transferido en base a su involucramiento continuo en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado.

El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por la Compañía.

(c.2) Deterioro de los activos financieros -

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

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir de que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados.

La Compañía determina el deterioro de sus activos financieros mediante la estimación para cuentas de cobranza dudosa.

La Gerencia evalúa periódicamente la suficiencia de dicha estimación a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar y las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la Compañía. La estimación para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del año en que se determine su necesidad.

(c.3) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros dentro del ámbito de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar. 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 y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado, se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía sólo tiene pasivos al costo amortizado, cuyo registro es como sigue:

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras, préstamos y cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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 tasa de interés efectiva. La amortización de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene dentro de esta categoría préstamos bancarios a corto plazo, obligaciones financieras a largo plazo y cuentas por pagar comerciales y diversas.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha 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 respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

(c.4) 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.

(c.5) Valor razonable de los instrumentos financieros -

La Compañía mide sus derivados de cobertura al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. 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. 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:

- (i) *Nivel 1* - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- (ii) *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.
- (iii) *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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

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.

(d) Transacciones en moneda extranjera -

La Compañía ha definido que la moneda funcional y de presentación sea el Nuevo Sol. En este sentido, se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera (monedas distintas al Nuevo Sol) son inicialmente registradas por la Compañía a los tipos de cambio vigentes a la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de cierre de la moneda funcional vigente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Todas las diferencias se registran en el estado de resultados integrales, las partidas no monetarias que se miden en términos de su costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones originales.

(e) Inventarios -

Los inventarios incluyen los terrenos, obras en curso e inmuebles terminados los cuales se destinan la actividad inmobiliaria que desarrolla la Compañía y que se esperan realizar en el curso normal de las operaciones.

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 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

- (f) Instalaciones, mobiliario y equipo -
Las instalaciones, mobiliario y equipo se presentan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. El costo inicial comprende el precio de compra, incluyendo impuestos no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de uso. Los desembolsos posteriores relacionados con reparaciones y mantenimientos rutinarios, se cargan a los resultados del período en que se incurren.

Los desembolsos posteriores que resultarán en beneficios futuros por el uso de los activos, más allá de su estándar de rendimiento original, son capitalizados como un costo adicional. Al vender o retirar las instalaciones, mobiliario y equipo, se elimina su costo y depreciación y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

Cuando se requiere reemplazar componentes significativos de instalaciones, mobiliario y equipo, la Compañía da de baja el componente reemplazado, y reconoce el nuevo componente, con su correspondiente vida útil. Asimismo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, su costo es reconocido en el valor en libros de las instalaciones, mobiliario y equipo como un reemplazo si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los otros costos de reparación y mantenimiento se reconocen como costo de ventas o gasto, según corresponda, a medida que se incurren.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta, considerando las vidas útiles estimadas sobre la base de expectativa de vida del activo de la siguiente manera:

Descripción	Años
Instalaciones	3
Muebles y enseres	3
Equipos de cómputo y diversos	3

Una partida de instalaciones, mobiliario y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida es dada de baja al momento de su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida al retirar el activo (calculado como la diferencia entre el ingreso neto proveniente de la disposición y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(g) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, ya sea que el cumplimiento del acuerdo dependa del uso de un activo específico o que el acuerdo otorgue el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no está de manera explícita en el acuerdo.

Los arrendamientos financieros que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del activo arrendado, son capitalizados en la fecha de inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si el monto fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de modo de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existe seguridad razonable de que la Compañía obtendrá la titularidad al final del período de arrendamiento, el activo se depreciará durante la vida útil estimada del activo o en el plazo de arrendamiento, en el que sea menor.

Los arrendamientos en los que la Compañía no obtiene sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales sobre una base de amortización lineal a lo largo del período de arrendamiento.

(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. La Compañía estima el importe recuperable de un activo cuando existe tal indicio, o cuando se requiere efectuar una prueba anual de deterioro de su valor.

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, 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 otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta las transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no existen dichas transacciones, se usa un modelo apropiado de evaluación.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

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 acumulada, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales.

(i) Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras son reconocidas a su valor razonable, neto de los costos de emisión de deuda incurridos. Cualquier diferencia entre el valor razonable (neto de los costos de transacción) y el valor reembolsable, es reconocida en el estado de resultados integrales del período.

Los préstamos son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

(j) Costos de financiamiento -

Los costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente requiere un período de tiempo sustancial antes de estar listo para el uso o venta al que está destinado se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos. Todos los demás costos de financiamiento se contabilizan en el período en que ocurren. Los costos de financiamiento incluyen los costos de intereses y otros costos en los que incurre la entidad en relación con los préstamos obtenidos.

(k) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales, neto de todo reembolso relacionado.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Un pasivo contingente se revela cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o el monto de la obligación no puede ser medido confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, pero se revelan cuando es probable un ingreso de beneficios económicos.

(l) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y los ingresos se puedan medirse de manera fiable, independientemente de cuándo se realice el pago. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas por contrato y sin incluir los impuestos o gastos. La Compañía revisa sus contratos de ingresos a fin de determinar si actúa como titular o agente. La Compañía llega a la conclusión de que actúan como titular en todos sus convenios de ingresos.

Los siguientes criterios de reconocimiento específicos también se deben cumplir antes del reconocimiento de un ingreso:

- Ventas de inmuebles -

Los ingresos procedentes de venta de inmuebles son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de cada inmueble han sido transferidos a sus nuevos propietarios, que se concreta con el acta de entrega de cada inmueble, y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

- Intereses -

Los intereses se reconocen sobre la base de la proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.

(m) Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de ventas, que corresponde al costo de los inmuebles que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los mismos, de manera simultánea al reconocimiento de la venta correspondiente.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(n) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se esperan recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén vigentes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa en el Perú.

El impuesto a las ganancias 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 integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias 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 a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de utilidades imponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables.

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias 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 a las ganancias diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se revisan 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 a las ganancias diferido no reconocidos con anterioridad.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se miden a las tasas impositivas que se esperan sean de aplicación en el año en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. El impuesto a las ganancias diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en resultados 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 impuesto a las ganancias, y si los impuestos a las ganancias diferidos se relacionan con la misma Autoridad Tributaria.

Impuesto general a las ventas -

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

- (i) 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 fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto general a las ventas.

El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar de, 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.

(o) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Gerencia efectúe juicios, estimados y supuestos que afectan la cifras reportadas de ingresos, gastos, activos y pasivos, y revelaciones de pasivos contingentes. Sin embargo, las incertidumbres y juicio profesional que tienen estos supuestos y estimados podrían resultar en montos que requieren un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos. Los estimados significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros se refieren a:

- Estimación por desvalorización de inventarios - nota 2.2(e)
- Provisión por contingencias - nota 2.2(o)
- Impuesto a las ganancias - nota 2.2(n)

La Gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de la preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

2.4 Normas internacionales emitidas pero aún no vigentes

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB y que se aplican a las operaciones que realiza la Compañía, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2014:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” -
En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones anteriores de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.
- NIIF 15 “Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes” -
La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, la adopción anticipada es permitida.
- Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de intereses -
Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de un interés en una operación conjunta, en la cual la actividad de dicha operación conjunta constituye un negocio, de acuerdo a la NIIF 3. Las enmiendas también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras que se mantenga el control conjunto.

Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal. Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son efectivas prospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción anticipada.

- **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización -**
Las modificaciones aclaran el principio de la NIC 16 y de la NIC 38, que los ingresos reflejan un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la cual el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método de depreciación basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar propiedad, planta y equipo y sólo podrán ser utilizados en circunstancias muy limitadas a la amortización de intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016, permitiendo una adopción anticipada.
- **Modificaciones a la NIC 27: Método de participación patrimonial en los estados financieros separados -**
Las modificaciones permiten a las entidades utilizar el método de participación patrimonial para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican NIIF y que elijan cambiar al método de participación patrimonial en sus estados financieros separados tendrán que aplicar dicho cambio retrospectivamente. Para las entidades que adoptan NIIF por primera vez y que eligen usar el método de participación patrimonial en sus estados financieros separados, será requerido aplicar este método desde la fecha de transición a NIIF. Las modificaciones serán efectivas para los periodos que inicien en o a partir del 1 de enero de 2016, con adopción anticipada permitida.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Efectivo

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

	2014 S/.	2013 S/.
Cuentas corrientes (b)	2,691,178	597,933
Cuentas de garantía inmobiliaria (c)	5,235,803	-
Fondos fijos	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>
	<u>7,928,181</u>	<u>599,133</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013; las cuentas corrientes bancarias están denominadas en moneda local y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(c) Corresponden a las cuentas de garantía inmobiliaria en moneda nacional y extranjera que mantiene la Compañía con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Financiero del Perú S.A. donde son desembolsados los créditos hipotecarios de los clientes, los cuales estarán disponibles sobre la base de informes técnicos de avance de obra otorgado por un supervisor independiente designado por la entidad financiera, que avale la construcción del bien futuro garantizando la entrega del bien al cliente. El saldo al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, se disponen normalmente en menos de 90 días.

4. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre de 2014, comprenden los desembolsos relacionados con la construcción de los proyectos que incluyen las valorizaciones de avance de obra, el impuesto alcabala, estudios geotécnicos, licencia de demolición, derechos de revisión del anteproyecto y costos de financiamiento de los Proyectos "El Mirador II" y "Depas y Club Huachipa".

Al 31 de diciembre de 2014, el proyecto denominado "El Mirador II" se encuentra en etapa de construcción y ha concluido con la venta de 229 departamentos de un total de 380. La Gerencia estima que la fecha de entrega de los departamentos se realizará durante el primer semestre del año 2016. Asimismo al 31 de diciembre de 2014, el proyecto denominado "Depas y Club Huachipa" se encuentra en etapa de construcción y ha concluido con la venta de 151 departamentos de un total de 396. La Gerencia estima que la fecha de entrega de los departamentos se realizará durante el segundo semestre del año 2015.

(b) La Gerencia de la Compañía ha efectuado una evaluación de la recuperabilidad de sus existencias a través de proyecciones financieras de utilidades y flujos de efectivo descontados, y no han identificado indicios respecto de proyectos que requieran una estimación por desvalorización, ya que los valores recuperables de sus inventarios son sustancialmente superiores a los valores netos en libros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Impuestos y gastos pagados por anticipado

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

	2014 S/.	2013 S/.
Impuesto general a las ventas (b)	1,747,802	186,395
Detracciones - Banco de la Nación (c)	864,646	34,188
Impuesto temporal a los activos netos	108,386	112,629
Gastos pagados por anticipado	36,032	39,007
Pagos a cuenta del impuesto a las ganancias	2,886	291
	<u>2,759,752</u>	<u>372,510</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente al crédito fiscal por impuesto general a las ventas originado en las operaciones gravadas de la Compañía relacionadas con la construcción de los proyectos inmobiliarios. En opinión de la Gerencia, dicho crédito será recuperado en el ciclo normal de negocio.

(c) Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 corresponden a las cuentas corrientes que mantiene la Compañía en el Banco de la Nación para el pago de sus impuestos.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

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

	Instalaciones S/.	Muebles y enseres S/.	Equipos de cómputo S/.	Equipos diversos S/.	Total S/.
Costo -					
Saldos al 1 de enero de 2013	194,694	9,691	11,418	11,808	227,611
Adiciones	68,104	-	5,966	961	75,031
Saldos al 31 de diciembre de 2013	262,798	9,691	17,384	12,769	302,642
Adiciones	-	-	6,938	-	6,938
Saldos al 31 de diciembre de 2014	262,798	9,691	24,322	12,769	309,580
Depreciación acumulada -					
Saldos al 1 de enero de 2013	(11,615)	(574)	(930)	(575)	(13,694)
Adiciones, nota 13	(79,688)	(3,275)	(5,317)	(4,247)	(92,527)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(91,303)	(3,849)	(6,247)	(4,822)	(106,221)
Adiciones, nota 13	(88,816)	(3,275)	(6,595)	(4,316)	(103,002)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(180,119)	(7,124)	(12,842)	(9,138)	(209,223)
Valor neto en libros -					
Saldos al 31 de diciembre de 2013	171,495	5,842	11,137	7,947	196,421
Saldos al 31 de diciembre de 2014	82,679	2,567	11,480	3,631	100,357

- (b) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, a través de pólizas corporativas por los ramos de incendio, equipos electrónicos y responsabilidad civil; cuyas sumas aseguradas exceden a los valores en libros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, instalaciones, mobiliario y equipo de la Compañía se encuentran libres de gravámenes.
- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen situaciones que indiquen la existencia de deterioro en el valor de las instalaciones, mobiliario y equipo; y en su opinión, el valor recuperable de sus activos fijos es mayor a su valor en libros, por lo que no es necesario constituir ninguna provisión por este concepto a la fecha del estado de situación financiera.

7. Activo por impuesto a las ganancias diferido

(a) A continuación se detalla los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	Saldo al 1 de enero de 2013 S/.	(Cargo)/abono al estado de resultados integrales S/.	Saldo al 31 de diciembre de 2013 S/.	(Cargo)/abono al estado de resultados integrales S/.	Saldo al 31 de diciembre de 2014 S/.
Activo diferido					
Pérdida tributaria	799,140	1,833,054	2,632,194	1,993,429	4,625,623
Depreciación	2,750	18,713	21,463	17,926	39,389
Vacaciones y otros	6,514	685	7,199	8,453	15,652
	<u>808,404</u>	<u>1,852,452</u>	<u>2,660,856</u>	<u>2,019,808</u>	<u>4,680,664</u>
Pasivo diferido					
Intereses activados en inventarios	<u>(593,627)</u>	<u>(586,857)</u>	<u>(1,180,484)</u>	<u>(491,206)</u>	<u>(1,671,690)</u>
Activo diferido, neto	<u>214,777</u>	<u>1,265,595</u>	<u>1,480,372</u>	<u>1,528,602</u>	<u>3,008,974</u>

Producto de la reducción de la tasa del impuesto a las ganancias indicada en la nota 13, en el año 2014 se ha registrado una disminución neta del activo diferido por aproximadamente S/.279,000 registrada con cargo al rubro "Impuesto a las ganancias" del estado de resultados.

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el Ingreso por impuesto a las ganancias diferido mostrado en el estado de resultados asciende a S/.1,528,602 y S/. 1,265,595, respectivamente.
- (c) A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias de los ejercicios 2014 y de 2013 con la tasa tributaria:

	2014		2013	
	S/.	%	S/.	%
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	<u>(5,842,180)</u>	<u>(100.0)</u>	<u>(4,239,743)</u>	<u>(100.0)</u>
Beneficio teórico	1,752,654	30.0	1,271,923	30.0
Partidas permanentes	54,449	0.9	(6,328)	(0.1)
Efecto de cambio de tasa del impuesto a las ganancias	<u>(278,501)</u>	<u>(4.8)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficio por impuesto a las ganancias	<u>1,528,602</u>	<u>26.20</u>	<u>1,265,595</u>	<u>29.9</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Obligaciones financieras

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

	Tasa efectiva %	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Proyecto "Depas y Club Huachipa"(c) -			
Banco Financiero del Perú S.A. - Pagaré- Capital de trabajo	9.25	6,774,718	-
Banco Financiero del Perú S.A. - Pagaré- Terreno (b)	8.75	6,534,939	-
Proyecto "Mirador II"(c) -			
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Pagaré- Terreno (b)	9.17	5,009,419	11,401,487
		<u>18,319,076</u>	<u>11,401,487</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene sus terrenos de los proyectos inmobiliarios en garantía de los pagarés.

(c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene sus obligaciones financieras en moneda local y cuyos vencimientos serán dentro del primer semestre del año 2015; durante los años 2014 y 2013, generaron gastos por intereses por S/.196,371 y S/.72,154, respectivamente.

9. Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas principalmente en moneda nacional y representan obligaciones para con terceros, las que se negocian a un plazo de vencimiento de 15 días. Estas constituyen en su mayoría obligaciones adquiridas producto de las valorizaciones de obra de la construcción de los proyectos.

10. Cuentas por pagar a empresas vinculadas

(a) Durante los años 2014 y de 2013, la Compañía ha efectuado transacciones con partes vinculadas, cuyos saldos son detallados a continuación:

	2014 S/.	2013 S/.
Facturas - Arteco Peru S.A. (b)	3,138,852	3,140,357
Préstamos - Arteco Peru S.A. (c)	2,617,162	8,493,219
Facturas - Inmobiliarias	288	7,667
	<u>5,756,302</u>	<u>11,641,243</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las facturas por pagar representan obligaciones corrientes provenientes de los servicios prestados por Arteco Perú S.A., tales como gerenciamiento de proyectos (notas 14 y 15) e intereses de préstamos otorgados. Durante el año 2014, la Compañía ha generado intereses por S/. 144,217.
- (c) Comprende los préstamos recibidos de Arteco Perú S.A. los cuales se destinan a financiar los proyectos denominados “El Mirador II” y “Depas y club Huachipa”; devengan intereses a tasas de mercado y no cuentan con garantías específicas.
- (d) Las transacciones realizadas con empresas vinculadas han sido llevadas a cabo 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 con las normas tributarias vigentes.

11. Anticipos de clientes

Comprenden los pagos realizados por los clientes en virtud de los contratos de venta del bien futuro que realiza la Compañía durante el periodo de construcción y antes que se realice la entrega física de las unidades inmobiliarias. En la fecha efectiva de entrega de los inmuebles a los clientes, se reconoce el ingreso por ventas con cargo a este rubro y al rubro “Cuentas por cobrar comerciales” por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos, de ser el caso.

12. Patrimonio

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social está representado por 14,151,000 (9,151,000 al 31 de Diciembre del 2013) acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un Nuevo Sol por acción.

(b) Capitalización de préstamo de accionista -

En Junta General de Accionistas, celebrada el 3 de noviembre de 2014, se acordó por unanimidad aprobar el aumento del capital social en la suma de S/.5,000,000 mediante la capitalización del préstamo del accionista Arteco Perú S.A.

En Junta General de Accionistas, celebrada el 4 de noviembre de 2013, se acordó por unanimidad aprobar el aumento del capital social en la suma de S/.1,500,000 mediante la capitalización del préstamo del accionista Arteco Perú S.A.

13. 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.

En atención a la Ley 30296, la tasa del impuesto a las ganancias 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 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.
- (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.
- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias 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 las ganancias de los años 2011, 2012 y 2014 e impuesto general a las ventas de los años 2011 al 2014 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

En opinión de la Gerencia de la Compañía y Subsidiarias 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.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene una pérdida arrastrable para fines tributarios de S/.16,520,083 (S/.8,773,982 al 31 de diciembre de 2013). De acuerdo con lo establecido por la Ley del impuesto a las ganancias existe la facultad de escoger entre dos métodos para el arrastre de sus pérdidas tributarias, los cuales se detallan a continuación; (i) la pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado, ó (ii) la pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable. La Compañía ha optado por el método (ii).

- (d) A continuación presentamos el cálculo de la pérdida arrastrable al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.	2013 S/.
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(5,842,180)	(4,239,743)
(+) Adiciones	155,451	107,468
(-) Deducciones	(2,059,372)	(1,977,906)
Pérdida tributaria del ejercicio	(7,746,101)	(6,110,181)
Pérdida de ejercicios anteriores	(8,773,982)	(2,663,801)
Pérdida arrastrable	<u>(16,520,083)</u>	<u>(8,773,982)</u>

14. Gastos de ventas

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

	2014 S/.	2013 S/.
Servicios prestados por terceros (b)	1,838,154	1,107,460
Servicios de gerenciamiento de vinculada, nota 10(b)	1,077,044	944,146
Cargas de personal	792,823	599,131
Tributos	460,817	367,048
Depreciación, nota 6(a)	103,002	92,527
Cargas diversas de gestión	47,317	25,118
	<u>4,319,157</u>	<u>3,135,430</u>

- (b) Durante el año 2014, los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a gastos de publicidad (radio, periódicos y televisión) y gastos por servicios de cómputo.

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Gastos de administración

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

	2014	2013
	S/.	S/.
Servicios de gerenciamiento de vinculada, nota 10(b)	1,077,044	944,146
Servicios prestados por terceros (b)	96,334	74,869
Cargas diversas de gestión	100	3,708
Tributos	-	583
	<u>1,173,478</u>	<u>1,023,306</u>

(b) Durante el año 2014, los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a alquileres de las oficinas administrativas y gastos por asesoría legal, tributaria y de auditoría.

16. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier liquidación adicional de impuestos u otras contingencias, no serían significativas.

17. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluye obligaciones financieras y cuentas por pagar comerciales y diversas. La Compañía cuenta con efectivo y cuentas por cobrar comerciales y diversas, los cuales surgen directamente de sus operaciones. La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Alta Gerencia supervisa el manejo de estos riesgos. El proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro esta es responsable por las exposiciones de riesgo vinculadas con sus responsabilidades.

De acuerdo con las políticas corporativas de la Compañía, no se puede realizar transacciones con instrumentos financieros derivados con fines especulativos. El Directorio revisa y aprueba las políticas para administrar cada uno de los riesgos que se resumen a continuación:

(i) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipos de cambio, riesgo de precio de las materias primas, y otros riesgos de precios. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos, préstamos e instrumentos financieros derivados.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones se relacionan con la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Estos análisis de sensibilidad se prepararon sobre el supuesto de que el monto de la deuda neta, la proporción de interés fijo al flotante, la deuda e instrumentos derivados, y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera, permanecen constantes al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(a) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía es mantener instrumentos financieros que devenguen tasas fijas de interés, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, mantiene financiamientos con entidades financieras locales y compañías relacionadas. Los flujos de efectivo operativos de la Compañía es sustancialmente independiente de los cambios de la tasa de interés del mercado, debido a la clasificación crediticia individual de la Compañía, le permite obtener tasas de interés competitivas en los mercados locales. En opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición significativa a los riesgos de tasas de interés.

(b) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen por variaciones en los tipos de cambio.

Las transacciones que realiza la Compañía se expresa sustancialmente en su moneda funcional por lo que su exposición al riesgo de fluctuaciones severas en los tipos de cambio de la moneda extranjera (principalmente el dólar estadounidense) es poco significativo. Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio 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 tenía los siguientes activos y pasivos en de dólares estadounidenses:

	2014 US\$	2013 US\$
Activo		
Efectivo	4,791	39,811
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	(921)	(1,183)
Cuentas por pagar a empresas vinculadas	(51,795)	-
Posición pasiva (activa), neta	<u>(47,925)</u>	<u>38,628</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2014 la Compañía ha registrado pérdidas por diferencia de cambio netas por S/.67,966 (S/. 24,981 al 31 de Diciembre del 2014), las cuales se presentan en el estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses en sus activos y pasivos monetarios. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes.

Análisis de sensibilidad	Cambio en	Efecto en resultados	
	tasas	antes de impuesto a las ganancias	
	de cambio	2014	2013
	%	S/.(000)	S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	7	(5)
Dólares	10	14	(11)
Revaluación -			
Dólares	5	(7)	5
Dólares	10	(14)	11

(ii) 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. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones tanto con terceros. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo por lo que, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tendría una exposición significativa a dicho riesgo.

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, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Al 31 de diciembre de 2014		
	Menos de 1 año	Entre 1 a 5	Total
	S/.	años	S/.
Obligaciones financieras			
Amortización de capital	18,319,076	-	18,319,076
Amortización de interés	1,694,513	-	1,694,513
Cuentas por pagar comerciales	4,118,037	-	4,118,037
Cuentas por pagar a empresas vinculadas	5,756,302	-	5,756,302
Otras cuentas por pagar	343,677	-	343,677
Total pasivos	30,231,605	-	30,231,605

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Menos de 1 año S/.	Entre 1 a 5 años S/.	Total S/.
Obligaciones financieras			
Amortización de capital	11,401,487	-	11,401,487
Amortización de interés	971,753	-	971,753
Cuentas por pagar comerciales	28,829	-	28,829
Cuentas por pagar a empresas vinculadas	11,641,243	-	11,641,243
Otras cuentas por pagar	50,232	-	50,232
Total pasivos	24,093,544	-	24,093,544

(iii) **Gestión de capital -**

El principal objetivo de la gestión de capital de la Compañía es garantizar que éste mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para el accionista. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en dicha estructura según los cambios en las condiciones económicas.

Para mantener o ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas, devolver capital a los accionistas o emitir nuevas acciones. No hubo modificaciones en los objetivos, políticas o procesos relacionados con la gestión del capital durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

18. Valor razonable

El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que ésta existe.

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluyen lo siguiente:

- (i) El rubro de efectivo no representa un riesgo de crédito ni de tasa de interés significativo. Por lo tanto, se ha asumido que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.
- (ii) Las cuentas por cobrar comerciales, debido a que se encuentran netas de su estimación para incobrabilidad y que, en general, tienen vencimientos menores a un año, la Gerencia de la Compañía ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
- (iii) En el caso de las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a empresas relacionadas, y otras cuentas por pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que sus saldos contables se aproxima a su valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iv) En el caso de las obligaciones financieras, estas obligaciones generan intereses a tasas fijas y tasas preferenciales similares a las vigentes en el mercado. Como resultado, se estima que sus valores en libros no difieren en forma significativa de sus correspondientes valores de mercado.

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia de la Compañía 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 de 2013.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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

© 2015 EY
All Rights Reserved.

