

Estados Financieros

Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013



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

Contenido

	Página
Dictamen de los auditores independientes	2
Balance general	5
Estado de ganancias y pérdidas	6
Estado de cambios en el patrimonio neto	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Demichelli, Sarrio & Asociados S.C.
Calle Juan del Carpio 195
San Isidro
Lima 27, Perú

T +51 1 6156868
F +51 1 6156888
www.granthornton.com.pe

A los señores accionistas de
Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.** que comprenden al balance general al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los estados de ganancias y pérdidas, cambios en el patrimonio neto, y de flujos de efectivo por los años terminados a esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidas en la nota 2).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no presentan representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante 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.

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

Asunto que afecta la opinión en el 2014

6. Se ha registrado el excedente de revaluación de inmuebles en defecto por S/.1,931,000 aproximadamente, en consecuencia el activo y patrimonio neto se encuentran subvaluados en dicho importe, adicionalmente no se ha registrado el pasivo por impuesto a la renta diferido relacionado con dicha revaluación por aproximadamente S/.787,000, el cual debió registrarse disminuyendo la cuenta excedente de revaluación del patrimonio neto.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por el efecto del ajuste indicado en el párrafo 6 anterior, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.** al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.
8. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.** al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Párrafos de Énfasis

9. Los estados financieros separados de **Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de la inversión en su subsidiaria al costo y no sobre una base consolidada, por lo que deben leerse junto con los estados financieros consolidados de **Ciudaris Consultores Inmobiliarios S.A.** y Subsidiaria.
10. La Compañía de acuerdo a normas peruanas emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), está obligada desde el año 2014 a preparar y presentar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). No obstante que inició este proceso oportunamente, la Compañía ha optado por diferirlo hasta el año 2015 debido a que no contaba con todos los elementos que le hubiesen permitido concluirlo. No se tiene una estimación precisa del efecto que tendría este proceso de adecuación en los estados financieros pero la Gerencia prevee que en ningún caso afectará el patrimonio de la Compañía en forma negativa pues el mayor efecto está asociado al valor contable de los inmuebles

Lima, Perú 13 de mayo del 2015

Refrendado



José Luis Sarrío Abad (Socio)
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 37729

Balance general

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en Nuevos Soles)

	Notas	31.12.2014	31.12.2013
ACTIVO			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	2,309,485	4,110,268
Cuentas por cobrar comerciales	7	224,619	538,075
Cuentas por cobrar diversas	8	2,113,500	3,151,280
Cuentas por cobrar a relacionadas	9	4,606,282	1,688,408
Existencias	10	50,245,496	70,050,142
Gastos pagados por anticipado		174,064	128,275
Total activo corriente		59,673,446	79,666,448
Cuentas por cobrar diversas	8	489,300	0
Inversión en subsidiaria	11	1,228,000	1,228,000
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto depreciación acumulada	12	2,229,098	1,792,342
Inversión inmobiliaria	13	2,134,632	0
Intangibles, neto de amortización acumulada		158,149	182,433
Total activo no corriente		6,239,179	3,202,775
TOTAL ACTIVO		65,912,625	82,869,223
Obligaciones financieras	14	11,706,446	17,549,812
Cuentas por pagar comerciales	15	2,888,079	2,962,205
Otras cuentas por pagar	16	2,253,253	20,840,911
Cuentas por pagar a relacionadas	9	2,337,664	907,172
Pasivo corriente		19,185,442	42,260,100
Obligaciones financieras	14	10,350,706	533,959
Cuentas por pagar a relacionadas	9	25,936,991	16,298,053
Anticipos de clientes	17	2,665,548	25,506,515
Pasivo no corriente		38,953,245	42,338,527
TOTAL PASIVO		58,138,687	84,598,627
Capital social	18	3,511,519	3,511,519
Excedente de revaluación	19	880,422	0
Reserva legal	20	111,839	111,839
Resultados acumulados	21	3,270,158	(5,352,762)
Total patrimonio neto		7,773,938	(1,729,404)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		65,912,625	82,869,223

Las notas que se adjuntan forman parte de los estados financieros.

Estado de ganancias y pérdidas

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

(Expresado en Nuevos Soles)

	Notas	2014	2013
Ventas	23	59,474,723	40,868,108
Costo de ventas	24	(39,189,461)	(33,715,121)
Utilidad bruta		20,285,262	7,152,987
Gastos de ventas	25	(2,832,661)	(3,004,523)
Gastos de administración	26	(6,694,608)	(7,440,168)
Otros, neto	27	147,991	2,096,770
Utilidad (pérdida) operativa		10,905,984	(1,194,934)
Financieros, neto	28	(3,527,823)	(1,898,145)
Utilidad antes de impuesto a la renta		7,378,161	(3,093,079)
Impuesto a la renta	30	(345,466)	0
Utilidad (pérdida) neta		7,032,695	(3,093,079)

Las notas que se adjuntan forman parte de los estados financieros

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

(Expresado en Nuevos Soles)

	Excedente				Total
	Capital social	de revaluación	Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2012	3,511,519	0	111,839	(2,254,196)	1,369,162
Ajuste	0	0	0	(5,487)	(5,487)
Pérdida neta	0	0	0	(3,093,079)	(3,093,079)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,511,519	0	111,839	(5,352,762)	(1,729,404)
Revaluación de inmuebles	0	880,422	0	0	880,422
Ajuste (Nota 21)	0	0	0	1,590,225	1,590,225
Utilidad neta	0	0	0	7,032,695	7,032,695
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3,511,519	880,422	111,839	3,270,158	7,773,938

Las notas que se adjuntan forman parte de los estados financieros

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Nuevos Soles)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta	7,032,695	(3,093,079)
Más (menos) ajustes a la utilidad (pérdida) neta:		
Depreciación	452,573	461,822
Amortización	49,960	19,946
Ajustes en el activo fijo	3,250	6,240
Utilidad en venta de activo fijo	(5,541)	(8,803)
Ajuste	0	(5,487)
Valor razonable de inversión inmobiliaria	(1,119,073)	0
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	439,031	1,974,231
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar diversas	548,480	(2,257,695)
Aumento de otras cuentas por cobrar a relacionadas	(1,453,224)	(1,527,660)
Disminución (aumento) de existencias	18,752,979	(36,058,987)
Aumento de gastos pagados por anticipado	(45,789)	(63,636)
Disminución de cuentas por pagar comerciales	(74,126)	(141,115)
(Disminución) aumento de otras cuentas por pagar	(18,587,658)	9,794,043
(Disminución) aumento de anticipos de clientes	(22,840,967)	3,065,967
Efectivo y equivalente de efectivo utilizado en las actividades de operación	(16,847,410)	(27,834,213)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(40,003)	(213,810)
Adquisición de activos intangibles	(56,726)	(46,322)
Venta de activos fijos	100,545	57,359
Efectivo y equivalente de efectivo proveniente (utilizado) por las actividades de inversión	3,816	(202,773)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Variación de obligaciones financieras	3,973,381	1,589,877
Variación de cuentas por pagar a relacionadas	11,069,430	17,205,225
Efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	15,042,811	18,795,102
Disminución neto del efectivo y equivalente de efectivo	(1,800,783)	(9,241,884)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	4,110,268	13,352,152
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del ejercicio	2,309,485	4,110,268

Las notas que se adjuntan forman parte de los estados financieros

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

1. Identificación y actividad económica

a. Identificación

Ciudaris S.A. (en adelante "la Compañía") se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 7 de setiembre de 1999, iniciando sus operaciones el 1 de octubre de 1999.

La Compañía realiza su actividad económica en la ciudad de Lima. Su domicilio fiscal se encuentra en Avenida La Encalada N° 1171 oficina 501, Monterrico, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima.

b. Actividad Económica

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad inmobiliaria, principalmente a la compra de terrenos, diseño, administración, venta y post venta de unidades inmobiliarias. Hasta el año 2013 la Compañía realizó actividades de construcción y desarrollo de inmuebles.

La Compañía participa en condición de asociante en tres Asociaciones en Participación con Fondos de Inversión, con la finalidad de ejecutar proyectos inmobiliarios, a continuación detallamos las asociaciones en participación:

Proyecto Inmobiliario	% de Participación de la Compañía	Asociado	% de Participación del Asociado
Parque de la Reserva	50.50%	Invita Seguros de Vida	49.50%
Santa Elvira (a)	33.37%	Perú Ventures IV LTD	66.63%
Ser-K	33.37%	Terranum Perú VII (Canadá) LP	58.12%
		Terranum Capital Colombia	8.51%

(a) En noviembre de 2013 se realizó la modificación del contrato de Asociación en Participación, mediante el cual el asociado Perú Ventures IV LTD cede sus derechos a: Terranum Perú IV (Canada) LP en un 87.23% y a Terranum Capital Colombia I S.A. el 12.77%.

Para el desarrollo de los proyectos Santa Elvira y Ser-K, la Compañía ha celebrado dos contratos de fideicomiso en administración y garantía en calidad de fideicomitente con Perú Ventures IV LTD y Terranum Perú VII (Canadá) LP y Terranum Capital Colombia I S.A.S, respectivamente. Cabe señalar que en relación al proyecto Santa Elvira, se ha realizado la modificación al contrato de fideicomiso en base a lo señalado en el punto a). Estos contratos tienen como objeto garantizar los contratos de Asociación en Participación detallados anteriormente. Los bienes fideicometidos son los terrenos sobre los cuales se desarrollan los proyectos y los flujos provenientes de la ejecución de la hipoteca (de ser el caso). Con la modificación, se ha ampliado

el patrimonio fideicometido a las obras de edificación, obras de habilitación urbana, el proyecto, unidades inmobiliarias, estacionamientos y áreas comunes, pólizas de seguro e intangibles.

c. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas realizadas el 27 de marzo de 2015 y el 28 de marzo de 2014, respectivamente.

2. Principios contables

Los estados financieros adjuntos se preparan y presentan de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú, los cuales comprenden las Normas e Interpretaciones emitidas o adoptadas por el IASB (International Accounting Standards Board), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC), adoptadas por el IASB; oficializadas por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC) para su aplicación en el Perú.

En la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha observado el cumplimiento de las Normas e Interpretaciones antes mencionadas que le son aplicables, de acuerdo con las resoluciones emitidas por el CNC.

Durante el 2014 entraron en vigencia ciertas NIIF y CINIIF que, sin embargo, no son aplicables o no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Los principios y prácticas contables más importantes aplicadas en el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros son los siguientes:

a. Uso de estimaciones contables

El proceso de preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia de la Compañía lleve a cabo estimaciones y supuestos para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, la exposición de contingencias y el reconocimiento de los ingresos y gastos. Si estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las premisas en las que se sustentaron, los saldos de los estados financieros se corrigen en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y supuestos se produce. La estimación más significativa en relación a los estados financieros adjuntos está referida a la depreciación de inmuebles, maquinaria y equipo.

b. Transacciones en moneda extranjera

Moneda Funcional y moneda de presentación, las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Compañía considera al nuevo sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

Transacciones y saldos en moneda extranjera, se consideran así a aquellas transacciones realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional al tipo de cambio vigentes en las fechas de las transacciones fijados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante "SBS"). Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional al tipo de cambio vigente a la fecha del Balance General. Las ganancias y pérdidas por diferencia en cambio resultante de la

liquidación de dichas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del balance general, son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas en el periodo en que se generan como parte del rubro “Financieros, neto”.

c. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros presentados en el estado de balance general corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones financieras. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, más los costos directamente relacionados con la transacción. La Compañía determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, reevalúa esta clasificación a final de cada periodo.

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

Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene:

Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados

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

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable, son registrados en el estado de ganancias y pérdidas.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, por cobrar a relacionadas y las otras cuentas por cobrar del balance general. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas.

Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambio en resultados y aquellos registrados al costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene:

Pasivos registrados al costo amortizado

Comprende las cuentas por pagar comerciales, obligaciones financieras y otras cuentas por pagar, se reconocen a su valor de transacción debido a que la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento financiero.

Compensación de instrumentos financieros

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

Baja de instrumentos financieros

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

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

d. Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada balance general si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable. El criterio utilizado para las cuentas por cobrar es como sigue: La Compañía considera como deteriorados todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 360 días por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados favorables y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

e. Existencias

Las existencias se valorizan al costo de adquisición del terreno más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden del valor neto realizable. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización.

f. Inversión en subsidiaria

La inversión en subsidiaria se registra bajo el método del costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión. La Compañía determina, en cada fecha del estado separado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en su subsidiaria ha perdido valor. Si fuera el caso, la Compañía estima el importe del deterioro como la diferencia entre el valor razonable de la inversión en la subsidiaria y su correspondiente valor en libros, y reconoce la pérdida en el estado separado de resultados.

Una subsidiaria es toda entidad sobre la que la Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Los dividendos se reconocen como ingresos en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución o capitalización, según corresponda.

g. Inmuebles, maquinaria y equipo y depreciación acumulada

Los inmuebles, maquinaria y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. Cuando se venden o retiran los inmuebles, maquinaria y equipo, se elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

El costo inicial de los inmuebles, maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los gastos incurridos después de que los inmuebles, maquinaria y equipo se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan normalmente a los resultados del período en que se incurran los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los gastos resultarán en beneficios futuros por el uso de los inmuebles, mobiliario y equipo, más allá de su estándar de performance original, los gastos serán capitalizados como un costo adicional de los inmuebles, maquinarias y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificios	20%
Maquinaria y equipo	20%
Unidades de transporte	20%
Muebles y enseres	10%
Equipos diversos	10%y 25%

El costo y la depreciación acumulada de bienes retirados o vendidos son eliminados de las cuentas de activo y la ganancia o pérdida resultante es aplicada a los resultados de las operaciones.

La estimación de la vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de inmuebles, mobiliario y equipo. Las ganancias o pérdidas originadas por ventas o retiros de activos se incluyen en el rubro otros, neto del estado de ganancias y pérdidas.

h. Inversión inmobiliaria

La inversión inmobiliaria está valuada al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

i. Intangibles, neto de amortización acumulada

Los otros activos se registran inicialmente al costo e incluyen principalmente los costos de adquisición de programas informáticos. Después del reconocimiento inicial, los otros activos se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los otros activos se amortizan bajo el método de línea recta, a una tasa del 10% anual. El período y el método de amortización se revisan cada año.

j. Arrendamiento financiero

Los bienes recibidos en arrendamiento financiero se registran al valor razonable, como activos y pasivos al inicio del arrendamiento. Estos activos se deprecian siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a las tasas indicadas en j). La depreciación anual se reconoce como gasto y el cargo financiero se distribuye entre los ejercicios comprendidos en el plazo del arrendamiento.

k. Deterioro del valor de los activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambio económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Gerencia revisa el valor en los libros de

estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede a su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de ganancias y pérdidas, por un monto equivalente al exceso del valor en libros o una disminución, hasta el límite del excedente de revaluación, si dichos activos han sido revaluados previamente.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable menos los costos de venta de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el importe que se puede obtener al venderlo, en una transacción efectuada en condiciones de independencia mutua entre las partes bien informadas, menos los correspondientes costos de ventas. El valor de uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o de una unidad generadora de efectivo.

Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para cada unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultado o se aumenta el excedente de revaluación rebajado en años anteriores.

l. Pasivos y activos contingentes

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

Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes serán reconocidas en los estados financieros del periodo en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable, o virtualmente seguro en el caso de activos, que se producirá una salida o ingreso de recursos, respectivamente.

m. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen de la siguiente forma: (i) en el ejercicio en que se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad mediante el acta de entrega; (ii) la Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes entregados, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes entregados; (iii) es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; (iv) el grado de terminación de la transacción, en la fecha del estado de situación pueda ser cuantificado confiablemente y (v) los costos incurridos en la prestación así como los que quedan por incurrir hasta completada, puedan cuantificarse confiablemente.

n. Reconocimiento de ingresos por diferencia de cambio y otros ingresos

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

Los otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

n. Reconocimiento de costos

Los costos de los contratos incluyen todos los gastos directos como los materiales, mano de obra, costos de subcontratación, costos de fabricación y de abastecimiento del equipo, costos iniciales e indirectos. La Compañía evalúa periódicamente si los estimados utilizados son

razonables en la determinación del grado de avance. Si, como resultado de esta evaluación, existen modificaciones al ingreso o costo estimado previamente, o si el costo estimado total del proyecto excede los ingresos esperados, se realiza un ajuste para reflejar el efecto en resultados del periodo en el que se incurre el ajuste o pérdida.

Cuando el resultado de la culminación de un contrato de construcción no se puede estimar confiablemente, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el monto de los costos contractuales que se hayan incurrido y que sea probable que se recuperen.

Las variaciones en el contrato respecto del trabajo, demandas y pagos de incentivos se consideran como ingreso del contrato en la medida de que éstas hayan sido acordadas con el cliente y de que se puedan medir confiablemente.

o. Reconocimiento de gastos por diferencia de cambio, gastos por intereses y otros gastos

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

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

Los otros gastos se reconocen a medida que se realizan y devengan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

p. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias, siendo calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía.

q. Provisiones

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

3. Modificaciones y nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas pero que no son efectivas a la fecha de los estados financieros

Las modificaciones a NIIF existentes y nuevas NIIF, emitidas por el IASB y aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad al 31 de diciembre de 2014, aplicables a la Compañía, cuya vigencia se iniciará en fecha posterior a la misma, se muestran a continuación. La Gerencia estima que las modificaciones y NIIF aplicables a la Compañía se considerarán de forma razonable en la preparación de los estados financieros en la fecha que su vigencia se haga efectiva.

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedente de Contratos con Clientes, entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, entrada en vigor de NIIF 9 y Revelaciones de Transición, entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada.
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo y NIC 38 Activos Intangibles, respecto a método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación y amortización acumulada, entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

4. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros cuyos potenciales efectos adversos son permanentemente evaluados por la Gerencia a efectos de minimizarlos. A continuación presentamos los riesgos financieros a los que se encuentra expuesta:

a. Riesgo de tipo de cambio

Las transacciones en moneda extranjera se pactan en dólares estadounidenses y están vinculados con cuentas por cobrar comerciales, deuda con proveedores y terceros, consecuentemente, la Compañía está expuesta a las fluctuaciones severas en los tipos de cambio de dicha moneda. La utilización de contratos a futuro para reducir su exposición a la variación del tipo de cambio no ha sido considerada, dado que la Gerencia estima que, de acuerdo con las proyecciones macroeconómicas disponibles, no se producirán variaciones bruscas en los tipos de cambio en el corto plazo.

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

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre. Al 31 de diciembre de 2013 el tipo de cambio era de S/.2.794 para la compra y S/.2.796 para la venta (S/.2.549 y S/.2.551 al 31 de diciembre de 2012) respectivamente.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	92,344	388,124
Cuentas por cobrar comerciales	13,517	511,282
Cuentas por cobrar a relacionadas	6,871	
	<u>112,732</u>	<u>899,406</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(165,457)	(1,453,832)
Cuentas por pagar comerciales	(132,640)	(327,330)
Cuentas por pagar a relacionadas	(2,079)	0
Cuentas por pagar diversas	(93,995)	(6,847,220)
	<u>(394,171)</u>	<u>(8,628,382)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(281,439)</u>	<u>(7,728,976)</u>

Durante el ejercicio 2014 la Compañía registró ganancias y pérdidas por diferencia de cambio por S/.1,864,287 y S/.2,256,711, respectivamente (S/.4,242,590 y S/.4,843,780 en el 2013, respectivamente). (Ver nota 28).

b. Riesgo tasas de interés

La exposición de la Compañía a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses. La Compañía mantiene sus pasivos financieros sujetos a una tasa de interés fija y a corto plazo y mediano plazo. La Gerencia considera que las fluctuaciones futuras en las tasas de interés no afectarán significativamente los resultados futuros.

c. Riesgo de precio

La Compañía está expuesta al riesgo en el cambio en los precios de venta de inmuebles. La Gerencia estima que el riesgo que los precios bajen de manera significativa es bajo, debido al incremento de la actividad económica en general, la mejora económica de las familias, facilidades en el acceso a créditos hipotecarios, la estabilidad en los costos de construcción y la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas.

d. Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito por cuanto los clientes cancelan con créditos otorgados por instituciones financieras.

e. Riesgo de liquidez

Es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir sus obligaciones cuando éstas venzan. La política de la Compañía es asegurarse que siempre cuenta con suficiente efectivo que le permita cumplir sus obligaciones a su vencimiento. Para lograr este fin, trata de mantener saldos de efectivo, para cubrir sus requerimientos esperados. En consecuencia, en opinión de la Gerencia no existe riesgo significativo de liquidez de la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

5. Transacciones que no han generado movimiento de fondos

- En el 2014 la Compañía ha revaluado inmuebles determinando un excedente de revaluación de S/.880,422 (Ver nota 19).

6. Efectivo y equivalente de efectivo

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		31.12.2014	31.12.2013
Fondos fijos		5,820	15,426
Cuentas corrientes	a.	1,055,645	1,855,189
Fondos sujetos a restricción	b.	1,248,020	1,865,116
Depósitos a plazo	c.	0	374,537
Total		2,309,485	4,110,268

- a. La Compañía mantiene cuentas corrientes en bancos locales denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

b. Los fondos sujetos a restricción comprenden lo siguiente:

		31.12.2014	31.12.2013
Cuentas corrientes:			
BBVA Continental	(i)	487,600	1,571,978
Banco Interbank	(ii)	420,784	26,704
Banco de Crédito de Perú	(iii)	300,053	0
		1,208,437	1,598,682
Certificados bancarios:			
Banco de Crédito del Perú	(iv)	39,583	266,434
Total		1,248,020	1,865,116

- (i) Corresponde a las cuentas corrientes donde se depositan los flujos de efectivo recibidos de clientes por los proyectos Módena, Barranco, Parque de la Reserva y EFI100TECH II.
- (ii) Corresponde a las cuentas corrientes donde se depositan los flujos de efectivo recibidos de los clientes del proyecto Viverd.
- (iii) Corresponde a las cuentas corrientes donde se depositan los flujos de efectivo recibidos de los clientes del proyecto Santa Elvira.
- (iv) Corresponde a certificados por US\$13,932 (US\$95,359 al 31 de diciembre de 2013) para garantizar la emisión de las cartas fianzas para proyectos inmobiliarios de terceros, devengan intereses con una tasa de interés efectiva anual de 0.40% y tienen vencimiento a 90 días y son renovados automáticamente.

c. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo 2 depósitos a plazo en el BBVA Continental por S/.280,903 y S/.93,634 para garantizar la emisión de las cartas fianzas para proyectos inmobiliarios de terceros, devengaron un interés anual de 1.00% y 1.30%, respectivamente. Estos depósitos vencieron el 9 de junio y 18 de marzo de 2014, respectivamente.

7. Cuentas por cobrar comerciales

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		31.12.2014	31.12.2013
<u>A terceros</u>	a.	83,514	346,765
Facturas		4,557	4,557
Letras		88,071	351,322
<u>A relacionadas</u>			
Plusvalía S.A.		55,549	47,264
Conssolida S.A.		80,999	139,489
		136,548	186,753
Total		224,619	538,075

- a. Las facturas están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

Las principales transacciones con relacionadas comprenden lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Arrendamiento de oficina</u>		
Plusvalia S.A.	55,811	46,956
Conssolida S.A.	94,015	23,504
<u>Supervisión administrativa</u>		
Plusvalia S.A.	107,023	44,248
Conssolida S.A.	165,945	40,632
<u>Venta de materiales</u>		
Conssolida S.A.	69,397	9,252
<u>Venta de maquinaria y equipo</u>		
Conssolida S.A.	84,791	0

8. Cuentas por cobrar diversas

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Impuestos por recuperar	a.	1,787,544	2,480,983
Préstamos a los trabajadores	b.	621,755	67,149
Otras cuentas por cobrar		126,922	36,823
Entregas a rendir a los trabajadores		60,929	548,072
Depósitos en garantía		5,650	18,253
Total		<u>2,602,800</u>	<u>3,151,280</u>
Parte corriente		<u>2,113,500</u>	<u>3,151,280</u>
Parte no corriente		<u>489,300</u>	<u>0</u>

- a. Incluye el crédito por impuesto general a las ventas por S/.1,104,697; saldo a favor por impuesto a la renta de tercera categoría de la Compañía por S/.339,236 y crédito por pago del impuesto temporal a los activos netos (ITAN) por S/.343,611.
- b. Incluye principalmente préstamo al Gerente General por S/.489,300, dicho préstamo devenga intereses de 8% anual y se considera de vencimiento no corriente.

9. Cuentas por cobrar y pagar a relacionadas

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		31.12.2014	31.12.2013
Cuentas por cobrar:			
Perú Ventures V Ltda.	a.	4,597,026	1,410,482
Plusvalía S.A.		750	10,097
Conssolida S.A.		8,506	267,829
Total		4,606,282	1,688,408
Cuentas por pagar:			
Invita Seguros Vida	b.	1,351,842	2,266,360
Perú Ventures V Ltda.	b.	26,707,977	14,936,083
Plusvalía S.A.		0	2,762
Conssolida S.A.	c.	214,836	20
Total		28,274,655	17,205,225
Parte corriente		2,337,664	907,172
Parte no corriente		25,936,991	16,298,053

- a. Incluye principalmente S/. 3,279,054 correspondiente a la asignación de la pérdida 2014 que le corresponde asumir a la relacionada Perú Ventures V Ltda. por su participación en la asociación en participación del proyecto Santa Elvira y Ser-k (ver ingreso en Nota 27), el saldo no devenga intereses y es de vencimiento corriente.
- b. Corresponde principalmente a los aportes de los inversionistas Invita Seguro de Vida y Perú Ventures V Ltda. por su participación en los proyectos Parque de la Reserva, Santa Elvira y Ser-k; el saldo no devenga intereses y es de vencimiento no corriente.
- c. Corresponde a préstamos recibidos en diciembre de 2014, los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Las principales transacciones con relacionadas comprenden lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	31.12.2014	31.12.2013
<u>Ingreso por asociación en participación</u>		
Perú Ventures V Ltda.	3,279,054	1,410,482
<u>Gasto por asociación en participación</u>		
Invita Seguros Vida	2,803,312	0
Perú Ventures V Ltda.	1,928,571	0

10. Existencias

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	31.12.2014	31.12.2013
Proyectos en curso:		
Barranco Villa Club I	0	2,144,964
Viverd	4,219,362	12,960,670
Parque de la Reserva	359,978	9,106,095
Santa Elvira	18,787,329	14,193,165
Barranco Villa Club II	0	1,064,410
Módena	2,126,643	3,373,680
EFI100Tech II	582,819	3,448,768
Ser-K	24,007,002	21,178,336
	50,083,133	67,470,088
Materiales	65,505	0
Anticipos a proveedores	96,858	2,580,054
	50,245,496	70,050,142

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía ha considerado no necesario efectuar una provisión por desvalorización de existencias.

11. Inversión en subsidiaria

En el mes de junio de 2009, la Compañía adquirió acciones de la subsidiaria Plusvalía S.A. por S/1,228,000, dichas acciones representan el 99.59% de participación accionariada en la subsidiaria.

12. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto de depreciación acumulada

El movimiento y la composición del rubro es el siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	Saldos al 31.12.2013	Adiciones	Ventas	Excedente de revaluación	Ajustes	Saldos al 31.12.2014
<u>2014</u>						
Costo						
Edificios	2,385,973	0	0	880,422	0	3,266,395
Maquinaria y equipo	265,840	18,709	(93,636)	0	0	190,913
Unidades de transporte	275,390	0	0	0	(65,414)	209,976
Muebles y enseres	158,266	1,016	(24,056)	0	0	135,226
Equipos diversos	516,015	20,278	(58,770)	0	0	477,523
	3,601,484	40,003	(176,462)	880,422	(65,414)	4,280,033
Depreciación acumulada						
Edificios	(1,088,558)	(160,873)	0	(88,110)	0	(1,337,541)
Maquinaria y equipo	(169,327)	(48,118)	53,359	0	0	(164,086)
Unidades de transporte	(139,206)	(49,217)	0	0	93,214	(95,209)
Muebles y enseres	(62,163)	(12,143)	5,424	0	0	(68,882)
Equipos diversos	(349,888)	(58,004)	22,675	0	0	(385,217)
	(1,809,142)	(328,355)	81,458	(88,110)	93,214	(2,050,935)
Costo neto	<u>1,792,342</u>					<u>2,229,098</u>
<u>2013</u>						
Costo	3,459,721	213,810	(120,147)	0	48,100	3,601,484
Depreciación acumulada	(1,364,571)	(461,822)	71,591	0	(54,340)	(1,809,142)
Costo neto	<u>2,095,150</u>					<u>1,792,342</u>

- a. En el 2014 y 2013, el gasto anual por depreciación se ha registrado íntegramente en el rubro gastos de administración (Nota 26).
- b. Cierta maquinaria y equipo por S/.413,393 están totalmente depreciados al 31 de diciembre de 2014; sin embargo, estos activos aún se encuentran en uso.
- c. El costo y depreciación acumulada de maquinaria, y equipo bajo arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2014 ascienden a S/.38,362 y S/.35,680, respectivamente (S/.504,079 y S/.38,362 al 31 de diciembre de 2013).
- d. La Compañía, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.
- c. La Gerencia estima que el valor recuperable de sus activos fijos al 31 de diciembre del 2014, son mayores a sus respectivos valores en libros, por lo que no considera necesario reconocer pérdidas por desvalorización adicionales para esos activos a esa fecha.

13. Inversión inmobiliaria

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo corresponde al valor razonable de una oficina y tres estacionamientos del edificio ubicado en la Calle Las Camelias N°160-170, distrito de San Isidro.

Esta oficina y estacionamientos fueron adjudicados por la Compañía, para lo cual realizó una tasación a través de un perito independiente para determinar el valor razonable. La diferencia entre el valor de razonable del inmueble y su costo de construcción (S/. 1,015,559 proveniente del rubro existencias) se registró en el estado de ganancias y pérdidas en el rubro otros neto por S/. 1,119,073. (Ver nota 27).

La Compañía alquila este inmueble a un tercero, el ingreso por alquiler durante el periodo 2014 asciende a S/.77.584.

Se ha contratado una póliza de seguro contra todo riesgo para asegurar el inmueble considerado como inversión inmobiliaria. En opinión de la Gerencia, la póliza de seguro contratada está de acuerdo con el estándar utilizado para estos casos, por empresas equivalentes del sector, y cubre adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

14. Obligaciones financieras

Este rubro comprende las siguientes deudas:

Entidad Financiera	Clase de Obligación	Tasa de interés anual	Moneda extranjera		Total		Corriente		No corriente	
		%	2014 US\$	2013 US\$	2014	2013 S/.	2014	2013 S/.	2014	2013 S/.
Banco de Crédito del Perú	Sobregiros bancario	-	0	0	210	1,242	210	1,242	0	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	8	0	0	596,946	848,888	355,200	335,101	241,746	513,787
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	9.8	0	0	916,507	0	916,507	0	0	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	9.5	0	0	869,416	0	869,416	0	0	0
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento financiero	7	3,155	8,010	9,429	22,400	9,429	13,583	0	8,817
Banco de Crédito del Perú	Vehicular	6.99	4,060	9,822	12,140	27,463	12,140	16,108	0	11,355
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	9.4	0	0	1,439,087	0	1,439,087	0	0	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	9.9	0	0	3,918,250	0	3,918,250	0	0	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	6.34	158,242	0	472,985	0	472,985	0	0	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	10	0	0	3,421,106	0	0	0	3,421,106	0
Banco de Crédito del Perú	Préstamo	9.78	0	0	6,687,854	0	0	0	6,687,854	0
BBVA Continental	Préstamo	7.9	0	0	0	4,077,171	0	4,077,171	0	0
BBVA Continental	Préstamo	8.5	0	0	1,571,797	0	1,571,797	0	0	0
BBVA Continental	Préstamo	7.5	0	0	0	3,337,901	0	3,337,901	0	0
BBVA Continental	Préstamo	7	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000	0	0
BBVA Continental	Préstamo	7.15	0	0	0	400,000	0	400,000	0	0
BBVA Continental	Préstamo	7.5	0	0	0	1,791,433	0	1,791,433	0	0
BBVA Continental	Préstamo	6.5	0	140,000	0	391,440	0	391,440	0	0
BBVA Continental	Préstamo	7.9	0	1,296,000	0	3,623,616	0	3,623,616	0	0
Banco Internacional del Perú	Préstamo	6.9	0	0	395,256	812,217	395,256	812,217	0	0
Banco Internacional del Perú	Préstamo	9.2	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000	0	0
Banco Internacional del Perú	Préstamo	9.2	0	0	0	750,000	0	750,000	0	0
Banco Internacional del Perú	Préstamo	9	0	0	1,746,169	0	1,746,169	0	0	0
Total			165,457	1,453,832	22,057,152	18,083,771	11,706,446	17,549,812	10,350,706	533,959

Los préstamos a corto plazo están garantizados con hipotecas de las oficinas administrativas por US\$ 1,259,500.

Los préstamos a largo plazo con el Banco de Crédito del Perú están garantizados con las hipotecas otorgadas sobre los terrenos de los proyectos Santa Elvira y Ser-K por US\$8,038,666 y US\$6,770,763 respectivamente.

El cronograma de amortización de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente (expresado en Nuevos Soles):

<u>Año</u>	<u>Importe</u>
2015	11,706,446
2016	10,298,911
2017	51,795
	<u>22,057,152</u>

15. Cuentas por pagar comerciales

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
A terceros:			
Facturas	a.	1,413,623	2,514,602
Facturas no emitidas		161,335	430,328
Honorarios		33,963	15,920
A relacionada:			
Conssolida S.A.	b.	1,279,158	1,355
		<u>2,888,079</u>	<u>2,962,205</u>

- Corresponde principalmente a facturas por la adquisición de materiales y subcontratos de obra necesarios para la realización de los proyectos inmobiliarios ejecutados por la Compañía.
- Corresponde a facturas relacionadas al servicio de construcción, el servicio recibido durante el año 2014 ascendió a S/.4,397,338 (S/.728,596 en el año 2013).

16. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Cuentas por pagar terceros	a.	0	19,163,934
Retenciones por garantías de obras	b.	926,971	969,423
Aporte a Administradoras de Fondos de Pensiones		104,126	186,224
Compensación por tiempo de servicios		164,376	188,179
Remuneraciones por pagar		1,786	127,714
Impuestos por pagar		48,908	97,878
Impuesto a la renta de no domiciliados		578,571	0
Vacaciones por pagar		128,912	38,530
Otras cuentas por pagar		299,603	69,029
		<u>2,253,253</u>	<u>20,840,911</u>

- a. Al 31 de diciembre de 2013 correspondía a US\$6,847,220 (S/.19,163,934) por pagar a Ancla Group S.A.C. por la compra de un terreno para la construcción futura del proyecto SER-K. Esta deuda fue cancelada en marzo de 2014.
- b. Corresponden a las retenciones efectuadas a los sub-contratistas de acuerdo a las valorizaciones por el avance de obra de cada proyecto, el saldo no devenga intereses y será cancelado en el corto plazo.

17. Anticipos de clientes

Corresponde a los anticipos recibidos por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de inmuebles que realiza la Compañía durante el periodo de su habilitación.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo está conformado por (expresado en nuevos soles):

<u>Proyecto</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>%</u>
Módena	904,161	34
Viverd	769,153	29
Santa Elvira – Etapa I	539,650	20
Ser-k	380,792	14
Santa Elvira – Etapa II	52,605	2
Barranco Villa Club II	2,116	0
Otros	17,071	
Total	<u>2,665,548</u>	<u>100</u>

<u>Proyecto</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>%</u>
Viverd	9,815,073	38
Parque de la Reserva	9,429,044	37
Módena	3,673,514	14
Otros proyectos	2,588,884	11
Total	25,506,515	100

18. Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social es de S/.3,511,519 representado por 3,511,519 acciones pagadas de S/.1.00 de valor nominal cada una, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los accionistas fueron tres, una persona jurídica (relacionada) con una participación de 51.43% y dos personas naturales con una participación de 48.09% y 0.49%, respectivamente.

19. Excedente de revaluación

Corresponde al excedente resultante de revaluar inmuebles a valor de mercado en el año 2014. Dicho excedente no puede capitalizarse ni ser distribuido como dividendos excepto que se haya realizado por venta o depreciación anual del activo fijo que lo generó siempre que exista utilidad neta.

20. Reserva legal

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital. La reserva legal puede ser usada únicamente para absorber pérdidas debiendo ser repuesta y no puede ser distribuida como dividendos, salvo en el caso de liquidación. De acuerdo al artículo 229° de la Nueva Ley de Sociedades, la Compañía puede capitalizar la reserva legal pero queda obligada a restituirla en el ejercicio inmediato posterior en que se obtenga utilidades.

21. Resultados acumulados

De acuerdo con lo señalado por el Decreto Legislativo N° 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la Ley del Impuesto a la Renta, las personas jurídicas domiciliadas que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán el 4.1% del monto a distribuir, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas. No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros.

En el 2014 se realizaron los siguientes ajustes en la cuenta resultados acumulados (expresado en Nuevos Soles):

<u>Descripción</u>	<u>Efecto</u>	<u>Importe</u>
Atribución del 2013 por participación en Consorcio	Aumento	1,464,650
Otros menores	Aumento	125,575
Total		1,590,225

22. Contingencias

En opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, no existen juicios ni demandas importantes u otras contingencias en contra de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

23. Ventas

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	2014	2013
Proyectos:		
Edificio Central	0	3,833
Barranco Villa Club I	2,822,482	2,512,294
Barranco Villa Club II	6,811,876	15,796,049
Efi100tech II	3,102,664	7,355,671
Santa Elvira – Etapa I	1,048,751	0
Viverd	18,671,854	0
Modena	7,360,519	0
Parque de la Reserva	19,651,576	0
Otros	5,001	0
	59,474,723	25,667,847
Terceros:		
Nido Torrecillas	0	2,905,257
Boulevard Arequipa	0	4,562,753
Aires de Palermo (Corretaje)	0	31,173
Aires de Palermo (Construcción)	0	2,591,950
Condominio Sucre	0	5,060,223
	0	15,151,356
Servicios administrativos:		
Supervisión administrativa	0	36,146
Otros servicios	0	12,759
	0	48,905
Total	59,474,723	40,868,108

En el año 2014 los ingresos más significativos fueron por la venta de los departamentos de los edificios Parque de la Reserva y Viverd (Edificios Barranco Villa Club I, Barranco Villa Club II y Efi100tech II en el año 2013).

24. Costo de ventas

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	2014	2013
Proyectos:		
Barranco Villa Club I	2,148,225	2,220,679
Barranco Villa Club II	1,161,535	7,978,782
Santa Elvira	986,880	0
Viverd	13,812,100	0
Parque de la Reserva	11,925,974	0
Efi100tech	1,626,353	4,983,034
Módena	5,904,487	0
Otros	1,623,907	493,039
	39,189,461	15,675,534
Terceros:		
Aires de Palermo (construcción)	0	3,319,400
Boulevard Arequipa	0	4,677,753
Nido Torrecillas	0	5,371,805
Condominio Sucre	0	4,670,629
	0	18,039,587
Total	39,189,461	33,715,121

En el año 2014 los costos más significativos fueron por la realización de los departamentos de los edificios Parque de la Reserva y Viverd (Edificios Barranco Villa Club I, Barranco Villa Club II y Efi100tech II en el año 2013).

25. Gastos de ventas

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

	31.12.2014	31.12.2013
Cargas de personal	1,199,223	980,435
Servicios de terceros	a. 1,574,400	1,897,336
Cargas diversas de gestión	41,608	48,882
Otros	17,430	77,870
Total	2,832,661	3,004,523

- a. Incluye principalmente gastos de publicidad incurridos en los lanzamientos de los proyectos inmobiliarios.

26. Gastos de administración

Este rubro comprende lo siguiente (expresado en Nuevos Soles):

		31.12.2014	31.12.2013
Cargas de personal	a.	2,760,688	3,404,977
Servicios de terceros	b.	2,115,752	2,368,804
Cargas diversas de gestión		362,324	327,160
Tributos		953,311	857,459
Depreciación		452,573	461,822
Amortización		49,960	19,946
Total		6,694,608	7,440,168

a. Corresponde principalmente a sueldos, vacaciones y gratificaciones del personal.

b. Corresponde principalmente a gastos por seguridad policial, alquileres de equipo, mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones, de energía eléctrica, telefonía, gastos legales y otros.

27. Otros, neto

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en Nuevos Soles):

	31.12.2014	31.12.2013
Ingresos		
Participación en asociación en participación (Nota 9)	3,279,054	1,410,482
Variación del valor razonable de inversión inmobiliaria (Nota 13)	1,119,073	0
Venta de materiales	57,407	185,629
Alquiler de oficinas	207,362	108,726
Venta de activos fijos	100,545	57,359
Servicio de administración	267,221	130,044
Otros ingresos	383,141	204,530
	5,413,803	2,096,770
Gastos		
Participación en asociación en participación (Nota 9)	(4,731,883)	0
Penalidades	(438,925)	0
Costo neto de enajenación de activo fijo	(95,004)	0
	(5,265,812)	0
Neto	147,991	2,096,770

28. Financieros, neto

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

		31.12.2014	31.12.2013
<u>Gastos financieros</u>			
Pérdida por diferencia de cambio	a.	(2,256,711)	(4,843,780)
Intereses por préstamos bancarios		(2,697,392)	(1,075,624)
Comisiones de cartas fianzas		(355,544)	(187,444)
Otros gastos financieros		(131,389)	(56,961)
		<u>(5,441,036)</u>	<u>(6,163,809)</u>
<u>Ingresos financieros</u>			
Ganancia por diferencia de cambio	a.	1,864,287	4,242,590
Otros ingresos financieros		48,926	23,074
		<u>1,913,213</u>	<u>4,265,664</u>
Neto		<u>(3,527,823)</u>	<u>(1,898,145)</u>

- a. En el 2013 se generó un mayor gasto por la diferencia de cambio por la actualización del pasivo en moneda extranjera (dólares estadounidenses) relacionado con la adquisición de los terrenos a ser utilizados en los proyectos Santa Elvira y Ser-K. El pasivo relacionado con la adquisición del terreno del proyecto Ser-k se canceló en marzo de 2014.

29. Participación de los trabajadores

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892 y modificado por la Ley N° 28873 los trabajadores participan de las utilidades mediante la distribución de un 5% de la renta anual antes del Impuesto a la Renta. La participación se calcula sobre el saldo de la renta imponible del ejercicio gravable. La participación de los trabajadores de 2014 por S/.60,608 se encuentra formando parte de las cargas de personal en el rubro gastos de administración.

30. Impuesto a la renta

A continuación se muestra la conciliación entre el resultado contable y la renta neta imponible (expresado en Nuevos Soles):

	31.12.2014	31.12.2013
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	7,378,161	(3,093,079)
Participaciones de los trabajadores (Nota 29)	60,608	0
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	7,438,769	(3,093,079)
Adiciones	2,353,934	299,932
Deducciones	(3,213,539)	(190,701)
	6,579,164	(2,983,848)
Pérdida tributaria compensable de ejercicios anteriores	(5,367,002)	(2,383,154)
Utilidad (pérdida) tributaria antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	1,212,162	(5,367,002)
Participación a los trabajadores (5%)	60,608	0
Base imponible del impuesto a la renta	1,151,554	0
Impuesto a la renta (30%)	345,466	0

31. Situación tributaria

- a. Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2012 al 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas. En opinión de la Gerencia, no surgirán pasivos de importancia como resultados de las revisiones pendientes.

En el 2013, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria fiscalizó la declaración jurada del Impuesto a la Renta del año 2011, por la cuales no se realizó acotaciones significativas.

- b. La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la tasa de impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la renta neta imponible. Si la Compañía distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o personas jurídicas no domiciliadas en el país.

De acuerdo a la Ley N° 30296- Ley que promueve la reactivación de la economía, publicada el 31 de diciembre de 2014, se modifican las tasas del Impuesto a la Renta de tercera categoría de la siguiente manera:

Ejercicios Gravables	Tasas
2015-2016	28%
2017-2018	27%
2019 en adelante	26%

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

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

- d. Precios de transferencia

A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

A partir del ejercicio 2013, la Declaración Jurada Informativa de Precios de Transferencia del ejercicio 2012 debe ir acompañada del respectivo Estudio de Precios de Transferencia. Como se recordará para la determinación del Impuesto a la Renta, la determinación de los precios de transferencia por las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, debe contar con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

En opinión de la Gerencia, no resultarán pasivos de importancia para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en relación a precios de transferencia.

- e. A partir del año 2005 se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos, el mismo que se calculó sobre el valor de sus activos netos. La tasa de impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos que exceden S/. 1 millón. El citado impuesto puede ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto efectivamente pagado puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del año.
- f. Se ha establecido en 15% la tasa de retención de Impuesto a la Renta aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.

32. Hechos posteriores

No se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe, que puedan afectarlos significativamente.