

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

IBDO

PAZOS, LÓPEZ DE ROMAÑA, RODRÍGUEZ
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Auditores • Consultores



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

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Abs Señores Accionistas
CONSTRUCTORA NARCO PERÚ S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTURA NARCO PERÚ S.A.C. (subsidiaria de Constructora Inarco S.A. domiciliada en Chile) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas, de la 1 a la 29.

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 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú, y del control interno que la Gerencia concluye es necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las obligaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a 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 las políticas contables aplicadas son apropiadas y 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 fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C. al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 no fueron auditados y se presentan solo para fines comparativos.

Lima, Perú
6 de mayo de 2015

Refrendado por



(Socio)

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

Pazos, López de Romaña,
Rodríguez

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y

2013

(Expresado en nuevos soles)

			PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Nota	2014	2013		Nota	2014	2013
			PASIVO CORRIENTE			
6	2,477,692	6,612,713	Obligaciones financieras	11	-	796,000
7	13,541,342	10,586,911	Cuentas por pagar comerciales	12	10,908,816	8,866,639
8	1,844,759	737,958	Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	13	1,324,356	2,039,985
9	18,261,113	1,775,211			.....	.....
	99,978	32,470	Total pasivo corriente		12,233,172	11,702,624
	-----	-----		
	36,224,884	19,745,263				
	.....	.....	PASIVO NO CORRIENTE			
			Cuentas por pagar a matriz	14	586,391	223,680
			Aportes de asociados	15	16,059,851	
			Anticipos recibidos	16	617,981	2,925,747
			Total pasivo no corriente		.....	.....
					17,264,223	3,149,427
			Total pasivo		.....	.....
					29,497,395	14,852,051
					-----	-----
1 c.1)	80,725	-	PATRIMONIO NETO	18		
1 c.2)	280,758	295,824	Capital social		7,024,026	4,406,926
10	911,972	664,071	Capital adicional		-	2,617,100
	252,634	102,027	Resultados acumulados		1,229,552	(1,068,892)
	.....	-----	Total patrimonio neto		.....	.....
	1,526,089	1,061,922			8,253,578	5,955,134
	.....	.....	Total pasivo y patrimonio neto		.....	.....
	37,750,973	20,807,185			37,750,973	20,807,185
	=====	=====			=====	=====

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

CONSTRUCTORA INARCO PERU

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en nuevos soles)

	Nota	2014	2013
INGRESOS POR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS	19	104,155,324	54,580,950
COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS	20	(93,879,524)	(49,344,550)
Utilidad bruta		----- 10,275,800	----- 5,236,400
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Gastos de administración	21	(6,591,529)	(5,562,771)
Gastos de ventas	22	(310,396)	
Otros gastos	23	(416,592)	(713,832)
Otros ingresos	23	326,851	38,265
Gastos financieros	24	(480,063)	(215,283)
Ingresos financieros	24	239,908	148,329
		-----	-----
		(7,231,821)	(6,305,292)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		----- 3,043,979	----- (1,068,892)
IMPUESTO A LA RENTA	27 (e)	(745,535)	
Utilidad (pérdida) neta		----- 2,298,444 =====	----- (1,068,892) =====

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

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>CAPITAL ADICIONAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO NETO</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	1,595,844		792,308	2,388,152
Aportes		554,600		554,600
Capitalización de utilidades	792,308		(792,308)	
Capitalización de acreencias (Nota 5)	2,018,774	2,062,500		4,081,274
Pérdida neta			(1,068,892)	(1,068,892)
	- - - - -
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	4,406,926	2,617,100	(1,068,892)	5,955,134
Transferencia Utilidad neta	2,617,100	(2,617,100)	2,298,444	2,298,444
	- - - - -
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	7,024,026		1,229,552	8,253,578
	=====	=====	=====	=====

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

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en nuevos soles)

	2014	2013
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta	2,298,444	(1,068,892)
Más (menos) ajustes a la utilidad (pérdida) neta:		
Depreciación	130,249	185,368
Amortización	15,140	41,217
Ganancia por venta de activo fijo	(3,582)	
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Aumento de cuentas por cobrar comerciales	(2,954,431)	(6,926,100)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(951,134)	(717,993)
Aumento de cuentas por cobrar a asociados	(80,725)	
Aumento de existencias	(16,485,902)	(1,775,211)
(Aumento) disminución de gastos pagados por anticipado	(67,508)	1,348
Aumento de cuentas por pagar comerciales	2,042,177	6,210,252
Disminución (aumento) de tributos, remuneraciones y de otras cuentas por pagar	(715,629)	1,090,886
Variación de anticipos recibidos	(2,307,766)	1,823,824
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(19,080,667)	(1,135,301)
	-----	-----

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ

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 INVERSIÓN		
Préstamos a terceros	(155,667)	
Variación de inversión en asociación en participación	15,066	(295,824)
Venta de activo fijo	68,887	
Compras de activo fijo	(443,455)	(449,050)
Compras de intangible	(165,747)	(59,022)
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(680,916)	(803,896)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Variación de obligaciones financieras	(796,000)	796,000
Aporte de asociados	16,059,851	
Aumento de cuentas por pagar a Matriz	362,711	4,304,954
Aportes de accionistas		554,600
	-----	-----
AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE A LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	15,626,562	5,655,554
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(4,135,021)	3,716,357
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	6,612,713	2,896,356
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	2,477,692	6,612,713
	=====	=====

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

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS

FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE

DE 2014 Y 2013

1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS SOCIETARIOS

a) Identificación:

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 13 de mayo de 2008 e inició sus operaciones el 21 de mayo de 2008.

El domicilio legal de la Compañía y sus oficinas administrativas se encuentran en Av. Los Frutales N°101, Segundo Piso Oficina Z-2, distrito de Ate, Lima, Perú.

La Compañía es subsidiaria de Constructora Inarco S.A. (domicilada en Chile), quien posee el 99.98% de sus acciones.

b) Actividad económica:

La Compañía se dedica a la construcción por cuenta propia y de terceros de toda clase de vivienda y obras civiles o industrias; calcular, proyectar, instalar, reparar y transformar todo tipo de edificaciones, administrar y arrendar todo tipo de inmueble; brindar servicios de ingeniería, de arquitectura y especialidades y en general cualquier negocio inmobiliario permitido en el país.

Para llevar a cabo su actividad puede celebrar contratos de operación conjunta con terceros bajo la modalidad de Asociación en Participación.

Los ingresos de la Compañía provienen de servicios de construcción de obras prestados a terceros concluidos en el 2014 y 2013 (Ver Nota 19).

c) Contratos de Asociación en Participación

c.1) El 15 de mayo de 2014 la Compañía (la Asociante), el Fondo de Inversión en Bienes Raíces Larrain Vial Colliers 11 (Fibra LVC Fii) FI (el Asociado 1) y Novaland S.A.C. (el Asociado 2), firmaron un contrato de Asociación en Participación (la Asociación) con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario "Paseo San Martín", que contempla la construcción de un conjunto residencial de 6 edificios de vivienda de 8 pisos; en la Avenida 10 de junio N° 1020 en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

CONSTRUCTORA INARCO PERÚ S.A.C.

v



En el 2014 el proyecto se encuentra en etapa de pre-venta, se estima el inicio de la construcción para agosto de 2015 y terminarlo en el 2017.

De acuerdo a dicho contrato, el Asociante y los Asociados 1 y 2 participan del 16.67%, 70% y 13.33%, respectivamente, tanto de las utilidades como de las pérdidas obtenidas por sus aportaciones realizadas a la Asociación.

En el 2014 las pérdidas de la Asociación atribuidas a los Asociados ascienden a S/. 80,725 y se encuentra incluida en el activo no corriente del estado de situación financiera.

De acuerdo a ley, la Asociación no lleva contabilidad independiente y es el Asociante, la Compañía, la que incluye en sus libros contables las operaciones de la Asociación. Los saldos de las cuentas activas y pasivas de la Asociante y de la Asociación al 31 de diciembre de 2014 se muestran en el siguiente detalle (expresado en nuevos soles):

	Nota	Constructora Inarco Péru S.A.C.	Asociación en participación	Total
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	1,601,955	875,737	2,477,692
Cuentas por cobrar comerciales	7	13,518,477	22,865	13,541,342
Otras cuentas por cobrar	8	1,639,937	204,822	1,844,759
Existencias	9		18,261,113	18,261,113
Gastos pagados por anticipado		99,978		99,978
Cuentas por cobrar a asociados	1.c.1)		80,725	80,725
Inversión en asociación en participación	1.c.2)	280,758		280,758
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	10	875,873	36,099	911,972
Intangible, neto		252,634		252,634
Total activos		18,269,612	19,481,361	37,750,973
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales	12	10,846,306	62,510	10,908,816
Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	13	1,246,892	77,464	1,324,356
Cuentas por pagar matriz	14	586,391		586,391
Aportes de asociados	15		16,059,851	16,059,851
Anticipos recibidos	16	612,109	5,872	617,981
Capital social	18	7,024,026		7,024,026
Resultados acumulados	18	1,213,402	16,150	1,229,552
Total pasivos y patrimonio neto		21,529,126	16,221,847	37,750,973

Según el acuerdo, se estableció que la Asociación se constituirá mediante aportes iniciales realizados el 11 y 14 de julio de 2014, de la siguiente manera:

La Asociante aportó a la Asociación un monto por US\$ 1,154,873 que comprende la suma de US\$ 1,052,120 en efectivo que equivale a la parte proporcional del precio de compra total de terreno más la parte proporcional del impuesto de Alcabala por la adquisición del terreno y a la parte proporcional de la Participación Asociante a los costos preliminares por US\$ 102,753.

El Asociado 1 aportó a la Asociación un monto por US\$ 4,850,468 que comprende la suma de US\$ 4,418,020 en efectivo, que equivale a la parte proporcional del precio de compra total del terreno, más la parte proporcional del Impuesto de la Alcabala por la adquisición del Terreno correspondiente a la Participación Asociado 1 correspondiente a los costos preliminares por US\$ 432,447.

El Asociado 2 aportó a la Asociación un monto por US\$ 923,898 que comprende la suma de US\$ 841,317 en efectivo, que equivale a la parte proporcional del precio de compra total de terreno, más la parte proporcional del Impuesto de Alcabala por la adquisición del terreno correspondiente a la Participación Asociado 2 correspondiente a los costos preliminares por US\$ 82,581.

Los aportes de los Asociados a la Asociación se encuentran incluidos en la Nota 14.

- c.2) El 10 de febrero de 2013 la Compañía (el Asociado) con Novabildi n S.A.C. (la Asociante) firmaron un contrato de Asociación en Participación (la Asociación) con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario "Schell" que contempla la construcción de 28 viviendas y 28 estacionamientos en la Av. Schell N° 624, distrito de Miraflores, Provincia y departamento de Lima.

En el 2014 se encuentra en etapa de construcción y se estima concluirlo en el 2015.

La Asociante y la Compañía (el Asociado) tienen un porcentaje de participación, tanto en las utilidades como en las pérdidas , equivalentes al 50% cada uno, en dicho proyecto.

De acuerdo al contrato la Asociante y el Asociado aportaran el 50% de los fondos necesarios que, demande la ejecución del proyecto. El 25 de febrero de 2013 la Compañía efectuó aportes al proyecto por S/. 295,824 y se encuentra incluida en el activo no corriente del estado de situación financiera, neta de la provisión de la pérdida de la Asociación atribuido a la Compañía por S/. 15,066.

d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta de Accionistas el 22 de marzo de 2014. Los correspondientes al 2014 han sido aprobados por la Gerencia en marzo de 2015 y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará en el primer semestre de 2015. En opción de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES
QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

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

(a) Base de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú. Estos principios corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las interpretaciones de las NIIF (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las interpretaciones de las NIC (SIC por sus siglas en inglés) y ciertas prácticas contables de uso normal en el Perú como son las referidas a las tasas de depreciación del activo fijo y al deterioro, entre otras.

En el Perú, el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante el Consejo), es la entidad responsable de oficializar estas normas. En el 2014 ha oficializado aquellas aprobadas por el IASB de aplicación vigente internacionalmente para el año 2014 y aquellas aprobadas por el IASB, vigentes a partir del 1 de enero de 2015 o en fecha posterior

- (ii) La Compañía deberá adecuarse plenamente a las NIIF en el año 2016 y desconoce cuál será el impacto que podrá tener la aplicación de todas estas normas en los estados financieros tomados en su conjunto.
- (i) Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico.

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

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación

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

NIC 36 Deterioro de Activos

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

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

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

(e) Uso de estimaciones y juicios

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

(d) Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

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

Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. En su reconocimiento inicial los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directamente relacionados con la transacción.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

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

- (i) Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, incluyen al efectivo y equivalente de 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 equivalentes de efectivo son depósitos a plazos altamente liquidos a corto plazo.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de resultados integrales por la medición de los activos financieros a valor razonable. El interés ganado es devengado en el estado de resultados integrales en el rubro ingresos financieros.

- (ii) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a asociados y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de resultados integrales en la cuenta "Estimación para cuentas de cobranza dudosa".

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

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

Los pasivos financieros se registran a su valor nominal que es similar a su costo amortizado, comprenden las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a matriz, aportes de asociados, otras cuentas por pagar y anticipos recibidos se reconocen a su valor de transacción debido a que la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento financiero.

- (h) Compensación de activos y pasivos financieros

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

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) la Compañía ha transferido sus derechos de 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, ha transferido su control.

Pasivos financieros

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

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

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable. El criterio utilizado por la Compañía para las cuentas por cobrar que son registradas al valor nominal, es primero evaluar individualmente si existe evidencia objetiva de desvalorización para activos financieros que son individualmente significativos. La Compañía considera como deterioradas todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 360 días por las cuales se han efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

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

(k) Existencias

Las existencias comprenden el costo del terreno y los costos de materiales, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales relacionados con la construcción del proyecto.

El terreno donde se construirá el proyecto y el terreno destinado para la venta se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de costo promedio. El valor neto de realización es el valor de mercado.

Los materiales de construcción en obra, son valuados al costo.

(l) Instalaciones, mobiliario y equipo y depreciación acumulada

Instalaciones, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta con las tasas anuales indicadas en la Nota 10. El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

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

(m) Intangible y amortización acumulada

El intangible se contabiliza al costo inicial menos su amortización acumulada. El intangible corresponde a un software y se amortiza bajo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada que es de diez (10) años. La vida útil y el método de amortización se revisan al final de cada año.

Los intangibles con vida útil definida se amortizan bajo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada. El período y el método de amortización se revisan al final de cada año.

(n) Deterioro de activos no financieros

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

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

(o) Provisiones

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

(p) Reconocimiento de ingresos y costos por construcción de obras

Los ingresos y costo por prestación de servicios de construcción de obras a terceros se reconocen por el avance del servicio, según sea el caso, cuando:

1. El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente.
2. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía.
3. El grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser cuantificado confiablemente.

4. Los costos incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan cuantificarse confiablemente.

(q) Reconocimiento de ingresos por diferencias 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 fluctúa el tipo de cambio.

Los otros ingresos se reconocen cuando se realizan.

(r) Reconocimiento de intereses, diferencias de cambio y otros gastos

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

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

Los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

(s) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta incluye sólo el componente corriente.

Corriente -

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

(t) Contingencias

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

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

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

(u) Asociación en Participación

La Compañía integra dos Asociaciones en Participación, una en condición de Asociante y otra como Asociado. La Compañía registra en el estado de situación financiera y el estado de resultados integrales las operaciones relacionadas con la Asociaciones conforme a lo establecido en los contratos.

(v) Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las normas e interpretaciones contables que fueron emitidas por el IASB y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2015 o en fecha posterior (ver Nota 28).

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

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como a sus flujos de caja futuros son: riesgo *de* liquidez, de crédito, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por su casa matriz.

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el efectivo pueda no estar disponible para pagar obligaciones a su vencimiento a un costo razonable.

La Compañía controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, *de* tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para la Asociación si una contraparte de un instrumento financiero no puede cumplir sus obligaciones contractuales.

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

Riesgo 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 posee activos ni pasivos financieros sujetos a tasas de interés; en ese sentido, el riesgo de interés es mínimo.

Riesgo de cambio

La exposición a los tipos de cambio proviene principalmente de las cuentas efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a matriz que están denominadas en dólares estadounidenses. En el balance, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin del período. Para mitigar la exposición de la Compañía al riesgo cambiario los flujos de caja en moneda no funcional son revisados continuamente. La Gerencia estima que no se producirán fluctuaciones de cambios importantes que puedan impactar negativamente en sus resultados.

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

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

Los activos y pasivos financieros en dólares son los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	490,477	972,819
Cuentas por cobrar comerciales	7,670	
Otras cuentas por cobrar	14,818	15,821
	-----	-----
	512,965	988,640
	-----	-----
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	(427,980)	(974,537)
Cuentas por pagar a matriz	(126,183)	(80,000)
Otras cuentas por pagar	(25,095)	
	-----	-----
	(579,258)	(1,054,537)
	-----	-----
Activo (pasivo) neto	(66,293)	(65,897)
	=====	=====

4. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, obligaciones financieras y cuentas por pagar.

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

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

	2014				2013			
	Activos financieros			Total	Activos financieros			Total
	A valor razonable	Préstamos y cuentas QOr cobrar	Pasivos financieros		A valor razonable	Cuentas por cobrar y por Qagar	Pasivos financieros	
Activos								
Efectivo y equivalente de efectivo	2,477,692	-	-	2,477,692	6,612,713	-	-	6,612,713
Cuentas por cobrar comerciales	-	13,541,342	-	13,541,342	-	10,586,911	-	10,586,911
Otras cuentas por cobrar	-	403,494	-	403,494	-	-	-	-
Cuentas por cobrar a asociados	-	80,725	-	80,725	-	-	-	-
	2,477,692	14,025,561	-	16,503,253	6,612,713	10,586,911	-	17,199,624
Pasivos								
Obligación financieras	-	-	-	-	-	-	796,000	796,000
Cuentas por pagar comerciales	-	-	10,908,816	10,908,816	-	-	8,866,639	8,866,639
Otras cuentas por pagar	-	-	93,307	93,307	-	-	86,994	86,994
Cuentas por pagar a matriz	-	-	586,391	586,391	-	-	223,680	223,680
Aportes de asociados	-	-	16,059,851	16,059,851	-	-	-	-
Anticipos recibidos	-	-	617,981	617,981	-	-	2,925,747	2,925,747
			28,266,346	28,266,346	-	-	12,899,060	12,899,060

5. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO
MOVIMIENTO DE FONDOS

En el año 2013

Se capitalizó acreencias por *SI.* 4,081,274 provenientes de deudas con accionistas (Matriz).

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>US\$</u>	<i>SI.</i>	<u>US\$</u>	
Caja		20,629		241
Cuentas corrientes bancarias (a)	490,477	2,457,063	222,978	4,512,853
Depósito a plazo (b)			750,000	2,099,619
	<u>490,477</u>	<u>2,477,692</u>	<u>972,978</u>	<u>6,612,713</u>
	=====	=====	=====	=====

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

(b) El saldo al 31 de diciembre de 2013 correspondía a un depósito en el Banco Interamericano de Finanzas (BanBif) en moneda extranjera, generó intereses a una tasa promedio anual de 0.5 por ciento por 15 días y venció en enero de 2014. Dicho depósito fue liquidado a su vencimiento y abonado a las cuentas corrientes bancarias de la Compañía.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Corresponde a facturas y valorizaciones por cobrar por *SI.* 2,523,782 y *SI.* 11,017,560 respectivamente, corresponden a servicios de construcción prestados a clientes nacionales, son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron cobrados sustancialmente en el primer trimestre de 2015 y 2014 respectivamente.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Impuesto a la renta de la Compañía, saldo a favor por recuperar	802,578	685,601
Impuesto General a las Ventas - Cuenta propia y percepciones, crédito fiscal por recuperar(a)	588,687	3,514
Préstamos a terceros (b)	155,667	
Depósitos en Garantía	44,173	41,683
Anticipos otorgados	237,222	
Otros	16,432	7,160
	1,844,759	737,958
	=====	====-=====

(a) El saldo a favor por Impuesto General a las Ventas (IGV) al 31 de diciembre de 2014 será compensado con el IGV a pagar en los meses siguientes.

(b) Dicho préstamo es de vencimiento corriente, no genera intereses y no tiene garantías específicas.

9. EXISTENCIAS

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

	2014	2013
Terreno (a)	17,588,662	1,773,316
Costos de construcción-Edificación	227,305	1,895
Gerencia de proyecto - Inmobiliaria	445,146	
	18,261,113	1,775,211
	=====	====-=====

(a) En el 2014 corresponde el costo del terreno y al impuesto a la alcabala y gastos notariales por US\$ 6126,750 (S/.17,069,125) y US\$ 184,708 (S/.519,536) respectivamente donde se construirá el proyecto inmobiliario "Paseo San Martín" los mismos que fueron pagados con los aportes iniciales de los asociados, según lo establecido en el contrato Asociación en Participación mencionada en la Nota 1c.1).

En el 2013 correspondía el costo de un terreno que fue vendido en el 2014 a la empresa Novabildin S.A.C. para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Shell", según el contrato de Asociación en Participación mencionado en la Nota 1c.2).

10. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

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

Año 2014	Saldos iniciales	Adiciones	<u>Venta</u>	Saldos finales
COSTO:				
Instalaciones	393,662			393,662
Maquinaria y equipos		110,156		110,156
Muebles y enseres	225,886	86,021		311,907
Equipos de cómputo	172,940	36,649		209,589
Unidades de transporte	141,460	102,400	(89,053)	154,807
Equipos diversos	110,433	108,229		218,662
	1,044,381	443,455	(89,053)	1,398,783
	-----	=====	=====	
DEPRECIACIÓN				
ACUMULADA:				
Instalaciones	126,799	28,602		155,401
Maquinaria y equipo		315		315
Muebles y enseres	39,229	26,657		65,886
Equipos de cómputo	115,611	32,007		147,618
Unidades de transporte	70,216	24,710	(23,748)	71,178
Equipos diversos	28,455	17,958		46,413
	380,310	130,249	(23,748)	486,811
	-----	=====	=====	
Costo neto	664,071			911,972
	=====			=====
<u>Año 2013</u>				
COSTO	595,331	449,050		1,044,381
	-----	=====	=====	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	194,942	185,368		380,310
	-----	=====	-----	
Costo neto	400,389			664,071
	=====			=====

(a) La depreciación se calcula utilizando las siguientes tasas anuales:

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el cargo anual por depreciación se ha distribuido como sigue (expresado en nuevos soles):

	2014	2013
Costo de construcción de obras (Nota 19)	2,253	690
Gastos de administración (Nota 20)	127,454	184,678
Gastos de ventas (Nota 21)	542	
Total	130,249	185,368

- (c) En opinión de la Gerencia, las pólizas de seguros contratadas cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo al 31 de diciembre de 2013 corresponde a un préstamo del Banco de Crédito del Perú por un total de S/ 796,000, que fue utilizado para capital de trabajo y cancelado en el primer semestre del 2014.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

	2014			2013		
	<u>Vencidas</u>	<u>Por vencer</u>	Total	<u>Vencidas</u>	<u>Por vencer</u>	Total
<u>Terceros</u>						
Facturas	4,022,257	6,886,559	10,908,816	3,103,324	5,763,315	8,866,639
	=====	=====	:::=====	=====	=====	=====

Las facturas por pagar vencidas corresponde a fondos de garantía por pagar a los sub contratistas que no han cumplido el plazo de garantía correspondiente.

Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de las facturas por pagar a terceros vencidos y por vencer serán cancelados durante el primer semestre de 2015 y 2014 respectivamente.

13. TRIBUTOS, REMUNERACIONES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2014	2013
Impuesto General de Ventas - cuenta propia		1,091,033
Impuesto a la renta retenido al personal	171,595	99,219
Aportes a administradoras privadas de fondos de pensiones	108,861	100,259
Contribuciones a Essalud	101,217	90,313
Vacaciones de personal	524,092	239,056
Compensación por tiempo de servicios	102,712	72,864
Otras remuneraciones	42,789	206,061
Participación de los trabajadores	130,796	
Otros impuestos y contribuciones	48,987	54,186
Otras cuentas por pagar	93,307	86,994
	-----	-----
	1,324,356	2,039,985
	=====	=====

14. CUENTAS POR PAGAR A MATRIZ

El saldo al 31 de diciembre de 2014 corresponde a servicios prestados por su matriz Constructora Inarco S.A. (Chile) por un total de US\$ 80,000 (equivalente a *SI.* 239,120 en el 2014 y *SI.* 223,680 en el 2013) e incluye en el 2014 comisiones bancarias por *SI.* 347,271 para garantizar cartas fianzas. La cuenta por pagar no genera intereses y no cuenta con vencimiento específico.

15. APORTES DE ASOCIADOS

Corresponde a los aportes iniciales de los Asociados, Fondo de Inversión de Benes Ríos Larría Vial Colliers 11 (Fibra LVC 11) FI (el Asociado 1) y Novaland S.A.C. (el Asociado 2) por *SI.* 13,490,275 y *SI.* 2,569,576 respectivamente, para la compra del terreno, pago del impuesto alcabala y gastos notariales, de acuerdo a lo señalado en el contrato de Asociación en Participación mencionado en la Nota 1 c.1).

16. ANTICIPOS RECIBIDOS

El saldo al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a adelantos recibidos de los clientes Novabildin S.A.C. por *SI.* 151,116 y Multimercados Zonales S.A. por *SI.* 461,143 para la construcción de las obras "Torre Novus" y "Estacionamiento de Buses Particulares y Paraderos de Mica - Callao" respectivamente.

En el 2013 correspondía principalmente a adelantos recibidos de los clientes la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas por S/. 1,567,922 y Sodimac Perú S.A. por S/. 1,189,255 para la construcción de las obras "Ampliación de la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas Chorrillos" y "Tiendas Sodimac de Villa El Salvador" respectivamente.

17. GARANTÍAS

A continuación se detallan las garantías entregadas y otorgadas por diversas entidades financieras a favor de terceros, en cumplimiento de las obligaciones de la Compañía (expresado en nuevos soles y dólares estadounidenses):

Entidad financiera	Descripción	Beneficiario	Im2orte	
			SI.	US\$
Banco Interamericano de Finanzas	Carta Fianza para el cumplimiento de la obra Habilitación París Rambla Brasil	Cencosud Retail Perú S.A.	751,241	
Banco Interamericano de Finanzas	Stand By por adelanto del contrato, fiel cumplimiento y fondo de garantía.	Constructora Inarco S.A. - Chile		1,440,000
Banco Interbank	Carta Fianza por Estacionamiento para buses Minka Callao	Oxford S.A. Sucursal Perú	646,881	
Banco Interbank	Carta Fianza por Estacionamiento para buses Minka Callao.	Oxford S.A. Sucursal Perú	323,441	
Banco Interbank	Carta Fianza por fiel cumplimiento	Oxford S.A. Sucursal Perú	600,311	
Banco Interbank	Carta Fianza por anticipo de contrato	Cencosud Retail Perú S.A.	1,502,483	
Banco Interbank	Stand By por adelanto de contrato, fiel cumplimiento y fondo de garantía.	Constructora Inarco S.A. -Chile		500,000
Banco de Crédito del Perú	Carta Fianza por centro de distribución	Oxford S.A. Sucursal Perú	502,185	

Entidad financiera	Descripción	Beneficiario	Importe	
			SI.	US\$
Banco de Crédito del Perú	Carta Fianza por centro de distribución	Oxford S.A. Sucursal Perú	112,730	
Banco de Crédito del Perú	Carta Fianza por construcción ampliación obra gruesa del campus Chorrillos.	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas	20,000	
Banco de Crédito del Perú	Carta Fianza por obra gruesa terminaciones y acabados, instalaciones sanitarias Sodimac.	Sodimac Perú S.A.	898,642	
Banco de Crédito del Perú	Stand By por adelanto de contrato, fiel cumplimiento y fondo de garantía.	Constructora Inarco S.A. - Chile		3,340,000

18. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social - Está representado por 7024,026 acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 habían 3 accionistas extranjeros (2 personas naturales y 1 jurídica).

La estructura societaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue como sigue:

Participación Individual del capital				Número de accionistas	Total de participación
De	0.01	al	1.00	2	0.02
De	99.01	al	100.00	1	99.98
				3	100.00
					=====

- (b) Capital Adicional - Corresponde a aportes dinerarios de accionistas y capitalización de acreencias que no encontraban totalmente pagados y cuyas acciones estaban pendientes de emisión. En el 2014 fueron transferidos al capital social, por acuerdo de la Junta General de Accionistas.

- (c) Resultados acumulados - Son susceptibles de ser capitalizados o pueden distribuirse como dividendos, por acuerdo de la Junta de Accionistas. Los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades están afectos al Impuesto a la Renta sobre el monto distribuido de cargo de los accionistas, con la tasa del 4.1% hasta el 31 de diciembre de 2014 y a partir de 2015 la tasa cambia progresivamente de acuerdo a lo señalado en la Nota 27 (c), solo aplicable vía retención en la fuente al accionista, persona natural domiciliada o no, o persona jurídica no domiciliada en el Perú. Según la Ley General de Sociedades, la distribución de dividendos debe efectuarse en proporción al aporte de los accionistas.

En Junta General de Accionistas de fechas 7 de enero y 21 de febrero de 2013 se aprobó la capitalización de acreencias por *SI*. 1,760,472 y *SI*. 258,302.

En Junta General de Accionistas de fecha 25 de marzo de 2013 se aprobó la capitalización de utilidades del ejercicio 2012 por *SI*. 792,308.

En Junta General de Accionistas de fecha 21 de setiembre de 2013 se aprobó la capitalización de acreencias por *SI*. 2,062,500.

19. INGRESOS POR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

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

	2014	
Sodimac - UPC San Miguel	41,609,533	
Real Plaza Huancayo	11,268,245	
Sodimac - UPC Chorrillos	8,453,362	
Oxford	13,230,674	
Novus	5,134,158	
Paris Trujillo	7,384,038	
Paris Rambla Brasil	6,590,-086	
Tottus Cuzco	1,475,000	
Minka	985,263	
Británico Los Jardines	335,303	
Sodimac Villa Salvador	7,689,662	10,421,434
Sodimac Huacho		11,823,146
Sodimac SJL		11,432,944
Paris Plaza Lima Norte		9,693,158
Centro Médico Mega Plaza		9,295,332
Sodimac UPC Chorrillos		1,399,514
Metro		515,422
	104,155,324	54,580,950
	=====	=====

20. COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

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

	2014	2013
Consumo materiales de construcción	22,489,454	11,746,422
Cargas de personal	12,903,990	8,247,468
Servicios prestados por terceros (a)	56,766,184	28,417,406
Gastos por tributos	204,909	112,777
Cargas diversas de gestión	1,512,734	819,787
Depreciación (Nota 10 (b))	2,253	690
	<u>93,879,524</u>	<u>49,344,550</u>
	--- ----	=====

(a) Incluye gastos de los contratistas por las instalaciones eléctricas, trabajos de encofrados y carpintería.

21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	4,895,399	4,160,547
Servicios prestados por terceros (a)	1,345,748	1,037,399
Gastos por tributos	26,245	22,974
Cargas diversas de gestión	181,542	144,668
Amortización	15,141	12,505
Depreciación (Nota 10 (b))	127,454	184,678
	<u>6,591,529</u>	<u>5,562,771</u>
	=====	=====

(a) Incluye principalmente gastos por servicios de alquiler de oficinas administrativas, comunicaciones, soporte técnico, legales, notariales y bancarios.

22. GASTOS DE VENTAS

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

	2014
Cargas de personal	17,119
Servicios prestados por terceros (a)	250,116
Gastos por tributos	560
Cargas diversas de gestión	47,459
Depreciación (Nota 10 (b))	542
	310,396
	=====

(a) Incluye principalmente gastos por servicios de publicidad, asesoría y consultoría.

23. OTROS (GASTOS) INGRESOS

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

Gastos		
Indemnización por pérdida de equipos de encofrados	(266,633)	(319,722)
Costo de enajenación de activo fijo	(65,305)	
Otros gastos	(84,654)	(394,110)
	(416,592)	(713,832)
	=====	=====
Ingresos		
Alquileres (a)	104,169	
Enajenación de activos fijos	68,887	
Otros ingresos	153,795	38,265
	326,851	38,265
	=====	=====

(a) Corresponde el alquiler de una parte del terreno donde se construirá el proyecto inmobiliario "Paseo San Martín" a la empresa Exportadora Romex S.A. El alquiler fue por sólo 6 meses desde la adquisición del terreno (julio 2014) hasta diciembre 2014.

24. (GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS

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

	2014	2013
Gastos		
Pérdida por diferencia en cambio	(209,105)	(146,160)
Intereses y gastos bancarios	(14,833)	(69,123)
Otros gastos financieros	(256,125)	
	-----	-----
	(480,063)	(215,283)
	=====	=====
Ingresos		
Ganancia por diferencia de cambio	228,908	143,863
Otros ingresos financieros	11,000	4,466
	-----	-----
	239,908	148,329
	=====	=====

25. CONTINGENCIAS

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

26. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892 modificado por la Ley N° 28873, los trabajadores participan de las utilidades mediante 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, luego de haber compensado las pérdidas de ejercicios anteriores, de ser aplicable, sin que esta incluya la deducción de la participación de los trabajadores en las utilidades.

El monto atribuido en el año asciende a S/ 130,796 y se muestra incluido en las cargas de personal en el rubro de gastos de administración en el estado de resultados integrales.

27. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2010 al 2012 y 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. La declaración jurada del año 2013 ha sido revisada por la Superintendencia de Administración Tributaria, que a la fecha no ha emitido ninguna resolución de determinación. En caso de darse 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 liquidaciones definitivas.

- (b) El impuesto a la renta tributario de 2014 de *SI.* 745,535 ha sido determinado como sigue:

Utilidad antes de impuesto a la renta	3,043,979
Participación a los trabajadores	130,796
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	3,174,775
A) Partidas conciliatorias permanentes:	
Adiciones	
1. Gastos no aceptados tributariamente	199,229
2. Sanciones administrativas y fiscales	77,890
	277,119
Renta neta del ejercicio	3,451,894
(-) Pérdida tributaria arrastrable al 2013	(805,508)
Pérdida tributaria arrastrable al 2012	(30,473)
Base de utilidad imponible	2,615,913
Menos participación a los trabajadores (5%)	(130,796)
Base imponible del impuesto a la renta	2,485,117
Impuesto a la renta (30%)	745,535
	=====

- (c) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30% para el ejercicio 2014. Posteriormente, dicha tasa irá disminuyendo progresivamente a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 26% desde el ejercicio 2019. Si la empresa distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará para el ejercicio 2014 una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o sean personas jurídicas no domiciliadas en el país. Posteriormente, se aplicará un aumento gradual en la tasa a 6.8% en los ejercicios 2015 y 2016, a 8% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 9.3% desde el ejercicio 2019.

A las distribuciones de dividendos, o cualquier otra forma de distribución de utilidades, que se efectúen sobre los resultados acumulados obtenidos hasta el 31 de diciembre de 2014, se les aplicará la tasa del 4.1%.

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

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

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

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

- (e) A partir del 1 de enero 2013 se ha derogado el método del diferimiento de ingresos para empresas de construcción y similares que ejecuten contratos de obra cuyos resultados correspondan a más de un ejercicio gravable. Se utilizará el de reconocimiento de ingresos por avance de obra. No obstante, las empresas de construcción o similares que hasta el 31 de diciembre 2012 tengan contratos por los que hubieran adoptado el método de diferimiento, seguirán aplicándolo hasta la total terminación de las obras.

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

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

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, se debe contar con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si corresponde, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

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

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar medios de pago, el impuesto es el doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelan por esta vía. La alícuota es de 0.005%.

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

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el balance general al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, una vez deducidas las depreciaciones y amortizaciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para los ejercicios 2013 y 2014, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/ . 1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica una alícuota de 0.4%.

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

28. MODIFICACIONES Y NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2010-2012.

NIIF 3	Combinaciones de negocios	Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 13	Medición del valor razonable	Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas	Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada

Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2011-2013.

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Significado de "NIIF vigentes"
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Excepciones alcance para negocios conjuntos.
NIIF 13	Medición del valor razonable	Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)

Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2012-2014.

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Significado de "NIIF vigentes"
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Excepciones alcance para negocios conjuntos.
NIIF 13	Medición del valor razonable	Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)

Nuevos pronunciamientos
NIIF 15 Ingresos

La Compañía no ha determinado el efecto en sus estados financieros por aplicación de estas normas pero estima que no será importante.

29. HECHOS SUBSECUENTES

No han ocurrido hechos de importancia desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 hasta el 5 de mayo de 2015.
