

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Y DE 2013**

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES EXTERNOS



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

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

CONTENIDO

- Dictamen de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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, esta responsabilidad incluye: diseñar, implantar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; ya realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

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 pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el

propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

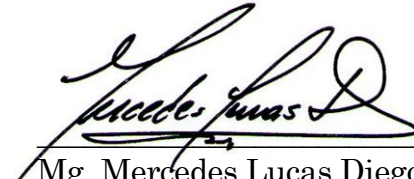
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Lima, Perú
26 de junio de 2014

Refrendado por



(Socia)
Mg. Mercedes Lucas Diego
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 37787

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

(Expresado en Nuevos soles)

<u>ACTIVOS</u>				<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES				PASIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	2,052,037	1,226,400	Obligaciones financieras	10	28,877,346	24,398,909
Cuentas por cobrar comerciales	5	110,005	120,531	Cuentas por pagar comerciales	11	1,738,856	880,893
Cuentas por cobrar a relacionadas	6	839,564	458,805	Anticipo de clientes	12	4,451,752	11,368,711
Otras cuentas por cobrar	7	1,098,688	371,920	Otras cuentas por pagar	13	4,568,898	1,802,902
Existencias	8	54,799,681	52,237,456			-----	-----
		-----	-----	Total pasivos corrientes		39,636,852	38,451,415
Total activos corrientes		58,899,975	54,415,112			-----	-----
		-----	-----	PASIVOS NO CORRIENTES			
				Obligaciones financieras	10	635,040	828,883
						-----	-----
				Total pasivo no corriente		635,040	828,883
						-----	-----
ACTIVOS NO CORRIENTES				Total pasivos		40,271,892	39,280,298
Edificio, maquinaria y equipo, neto	9	1,584,311	1,718,851			-----	-----
		-----	-----	PATRIMONIO	14		
Total activos no corrientes		1,584,311	1,718,851	Capital		16,835,869	16,835,869
		-----	-----	Reserva legal		585,762	302,303
				Resultados acumulados		2,790,763	(284,507)
						-----	-----
				Total patrimonio		20,212,394	16,853,665
						-----	-----
TOTAL ACTIVOS		60,484,286	56,133,963	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		60,484,286	56,133,963
		=====	=====			=====	=====

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

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

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

(Expresado en Nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas	15	45,568,692	17,410,357
Costo de ventas	16	(35,109,028)	(12,065,765)
Utilidad bruta		10,459,664	5,344,592
Gastos de ventas	17	(194,667)	(361,944)
Gastos de administración	18	(3,190,506)	(2,195,255)
Utilidad operativa		7,074,491	2,787,393
Otros ingresos		387,887	200,925
Gastos financieros, neto	19	(3,218,506)	(2,265,138)
Resultado antes de impuesto a la renta		4,243,872	723,180
Impuesto a la renta	23b	(1,409,278)	(265,890)
Utilidad neta del ejercicio		2,834,594	457,290

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

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en Nuevos soles)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1° de enero de 2013	4,313,869	256,574	56,756	4,627,199
Ajuste de años anteriores	-	-	(255,202)	(255,202)
Fusión	12,522,000	-	(284,507)	12,237,493
Utilidad neta	-	-	457,290	457,290
Reserva legal	-	45,729	(45,729)	-
Dividendos	-	-	(213,115)	(213,115)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>16,835,869</u>	<u>302,303</u>	<u>(284,507)</u>	<u>16,853,665</u>
Ajuste de años anteriores	-	-	524,135	524,135
Utilidad neta	-	-	2,834,594	2,834,594
Reserva legal	-	283,459	(283,459)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>16,835,869</u>	<u>585,762</u>	<u>2,790,763</u>	<u>20,212,394</u>

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

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en Nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Cobranza recibidas	38,980,600	25,018,980
Pago a proveedores de bienes y servicios	(38,371,922)	(34,973,065)
Pago de remuneraciones, participaciones, y beneficios Sociales	(1,486,356)	(1,817,301)
Pago de tributos	(538,837)	(515,895)
Otros cobros (pagos), neto	(1,730,246)	(2,017,405)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(3,146,761)</u>	<u>(14,304,686)</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Compra de activos fijos	(105,562)	(40,660)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(105,562)</u>	<u>(40,660)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Obligaciones financieras	4,458,719	15,124,284
Préstamo a relacionada	(380,759)	(421,370)
Dividendos del período	-	(213,115)
AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>4,077,960</u>	<u>14,489,799</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	825,637	144,453
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	1,226,400	1,081,947
SALDO DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	<u>2,052,037</u>	<u>1,226,400</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Resultado neto del ejercicio	2,834,594	457,290
AJUSTES AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		
Depreciación del periodo	123,803	137,887
Ganancia por venta de inmueble		
Ajuste	466,309	(243,797)
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO		
Disminución de cuentas por cobrar	10,526	161,536
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	(726,768)	(79,789)
Aumento de existencia	(2,562,225)	(21,915,699)
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado	-	58,988
(Disminución) aumento de cuentas por pagar comerciales	(6,058,996)	(298,703)
Aumento de otras cuentas por pagar	2,765,996	7,417,601
AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(3,146,761)</u>	<u>(14,304,686)</u>

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación:

Corporación Inmobiliaria Sudamericana S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 15 de julio de 2003.

Su domicilio legal y oficinas administrativas se encuentran en la Av. La Encalada N°1010 oficina 803.

b) Actividad económica:

La Compañía se dedica al diseño, habilitación, lotización, construcción, compra, venta y arriendo de inmuebles y obras civiles y viales en general.

c) Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido aprobados por la Gerencia General y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, serán aprobados sin modificaciones.

d) Fusión:

Por acuerdo de Junta General de Accionistas de fecha de 31 de mayo de 2013, se acordó la fusión por absorción de la compañía Colibrí Plaza Centros Comerciales S.A.C., habiéndose formalizado la misma mediante Escritura Pública.

Esta fusión ha originado que el Activo y Patrimonio se incremente por un importe neto ascendente a S/.12,237,493.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros, las cuales han sido

aplicadas en forma consistente por los años presentados, se señalan a continuación:

(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 y las tasas de amortización de intangibles, 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 pero vigentes a partir del 1 de enero de 2015 o en fecha posterior.

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

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados

- Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.

NIC 32 Instrumentos Financieros

- Modificaciones a la NIC 32

NIC 36 Deterioro de Activos

- Modificaciones a la NIC 36

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

- Modificación a la NIC 39

CINIIF 21 Gravámenes

- CINIIF 21 – Emitida en mayo de 2013.

- (iii) La Compañía deberá adecuarse plenamente a las NIIF en el 2015 y desconoce cuál será el impacto que podría tener la aplicación de todas estas normas en los estados financieros tomados en su

conjunto. En ningún caso se estima afectará negativamente el patrimonio.

(b) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no afecta su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Compañía 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 más significativas en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la vida útil y valor recuperable de edificio, maquinaria y equipo.

(c) Transacciones en moneda extranjera

Para expresar sus estados financieros, la Compañía ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los bienes que vende y en los costos que se incurren para producir estos bienes. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es, a su vez, la moneda funcional y la moneda de registro 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.

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 según lo precisado en la nota 3. 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 del cierre de año, forman parte del rubro de gastos financieros neto en el estado de resultados integrales.

(d) 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 equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, obligaciones financieras y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente relacionados con la transacción (excepto en el caso de instrumentos financieros medidos al valor razonable con efecto en resultados, en cuyo caso los costos de transacción afectan resultados del ejercicio). Si se negocian en un mercado activo la referencia son los precios cotizados en el mercado o agentes de bolsa. Si no se negocian en un mercado activo el valor razonable se determina mediante valuaciones técnicas; tales como la comparación de operaciones recientes, el valor de otro inherente, el análisis mediante flujos de fondos, entre otros.

(e) Clasificación de activos financieros

Existen cuatro categorías de clasificación de los activos financieros: Activos 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. La Compañía mantiene dos categorías de las mencionadas: Activos al valor razonable con efecto en resultados y Préstamos y cuentas por cobrar.

- (i) Los activos al valor razonable con efecto en resultados corresponden al efectivo, dado que 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 al valor razonable, son registrados en el estado de resultado integral en la cuenta “Pérdida/ Ganancia por la medición de activos financieros a valor razonable”. El interés ganado o incurrido es devengado en el Estado de Resultado Integral en la cuenta “Ingreso por intereses” o “Gasto por intereses” respectivamente, según los términos del contrato.

(ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, empresas relacionadas y otras cuentas por cobrar del estado de situación financiera. El reconocimiento de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y si

incluyen intereses, éstas son valuadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación para incobrables. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el Estado de Resultado Integral en la cuenta “estimación para cuentas por cobrar de cobranza dudosa”.

(f) Clasificación de pasivos financieros

Existen dos categorías de pasivos financieros: Pasivos al valor razonable con efecto en resultados y aquellos registrados al costo amortizado; esta última es la categoría de pasivos financieros que la Compañía mantiene a la fecha de los estados financieros.

Los pasivos financieros registrados al costo amortizado comprenden las obligaciones financieras, las cuentas por pagar comerciales, anticipos recibidos y otras cuentas por pagar; se reconocen a su valor de transacción debido a que la Compañía es parte en los acuerdos contractuales del instrumento financiero. Se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

(g) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se presentan netos en el estado de situación financiera, 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.

(h) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía 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.

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.

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

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

(j) Existencias

Los terrenos son existencias que se valúan al costo o valor neto de realización, el menor. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para efectuar la venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

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

Los departamentos terminados se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de costo promedio. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para efectuar la venta incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

(k) Edificio, maquinaria y equipo, neto

Los edificio, maquinaria y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada y con las tasas anuales indicadas en la Nota 9. 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 período de la 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 beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar los inmuebles, maquinaria 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.

(l) Desvalorización de activos

El valor de edificio, maquinaria y equipo, es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que originen 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 ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada.

De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

(m) Obligaciones financieras

Los préstamos bancarios se reconocen inicialmente a su valor razonablemente, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultado integral durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del balance.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero se sigue el método de mostrar en el activo fijo el costo total del contrato y su correspondiente pasivo. Los gastos financieros se cargan a resultados en el período en que se devengan y la depreciación de los activos se carga a resultados en función a su vida útil.

(n) Compensación por tiempo de servicios

La provisión para compensación por tiempo de servicios, incluida en el rubro de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar, se contabiliza con cargo a resultados a medida que se devenga.

(ñ) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho

pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha de estado consolidado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado consolidado de resultados. 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.

(o) Reconocimiento de ingreso por venta

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

1. Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes, con independencia de la cesión o no del título legal de propiedad;
2. La empresa no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
3. El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
4. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
5. Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

(p) Reconocimiento de ingresos por interés, diferencias de cambio y otros ingresos

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

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

Los otros ingresos se registran de acuerdo al principio del devengado.

(q) Reconocimiento de costos de ventas, diferencia en cambio, gastos e intereses

El costo de ventas corresponde al costo de adquisición de los productos que comercializa la Compañía y se registra cuando estos son entregados al cliente.

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.

(r) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula bajo el método del balance, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos, financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta. No hubo partidas temporales en el año 2014. El impuesto a la renta tributario se determina de acuerdo con las disposiciones tributarias aplicables.

(s) 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 probabilidad de ocurrencia es significativamente alta.

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

3. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda, el cual es publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio utilizados por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido de S/.2.981 y de S/.2.989 por US\$1.00 para los activos y pasivos, respectivamente (S/. 2.794 y de S/.2.796 por US\$1.00, para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre del 2012).

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos:</u>		
Efectivo	254	4,883
Cuentas por cobrar comerciales	24,464	24,464
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	46,425
	-----	-----
Total Activos	24,718	75,772
	-----	-----
<u>Pasivos:</u>		
Obligaciones Financieras	292,927	367,350
Cuentas por pagar comerciales	150,869	23,510
Otras cuentas por pagar	802,981	178,410
	-----	-----
Total Pasivos	1,246,777	569,270
	-----	-----
Pasivo, neto	(1,222,059)	(493,498)
	=====	=====

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondo fijo	1,000	4,608
Cuentas corrientes	1,584,037	1,221,792
Depósitos a plazo fijo	467,000	-
	-----	-----
	2,052,037	1,226,400
	=====	=====

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2014

incluía principalmente cuentas corrientes en el Banco Continental, Banco Interbank y Banco Interamericano de Finanzas.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Facturas	-	26,616
Letras en cartera	110,005	93,915
	-----	-----
	110,005	120,531
	=====	=====

6. CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionistas	638,326	257,567
Obra Bussines Unidos	155,377	155,377
Comercializadora Ind. BMC EIRL	45,861	45,861
	-----	-----
	839,564	458,805
	-----	-----

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito por impuesto general a la ventas	807,243	-
Crédito impuesto a la renta	-	196,530
Reclamaciones ITAN	185,909	111,200
Anticipos a Proveedores	91,407	52,080
Cuentas por cobrar diversas	14,129	12,110
	-----	-----
	1,098,688	371,920
	=====	=====

8. EXISTENCIAS

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

<u>Descripción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno (a)	22,706,563	14,910,006
Construcción (a)	6,327,898	25,106,273
Otros costos del proyecto (a)	104,124	804,623
Departamento terminado (b)	25,661,096	11,416,554
	-----	-----
	54,799,681	52,237,456
	=====	=====

(a) Corresponde a las siguientes obras en construcción al 31 de diciembre:

<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Condominio Colibrí	- Club la Pradera – Puente Piedra
- Inmobiliaria Colonial	- Nuestra Señora de la Paz – Chiclayo
- Proyecto Edificio Angamos II	- Los Bendecidos – Tumbes
- Condominio Techo Propio Tumbes 1	- Albergue Lurín
	- Colibrí - Chiclayo

(b) Al 31 de diciembre de 2014, los departamentos y casas terminados y no entregados corresponde a las obras “La Pradera” y “Nuestra Señora de la Paz” respectivamente y para el año 2013 corresponde a la obra “La Pradera”.

9. EDIFICIO, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO

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

<u>Año 2014</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo final</u>
<u>COSTO:</u>				
Edificios y otras construcciones	1,760,655	-	(125,728)	1,634,927
Maquinaria y equipo	117,681	-	-	117,681
Unidades de transporte	115,746	-	-	115,746
Muebles y enseres	36,684	32,260	-	68,944
Equipos diversos	146,179	73,302	-	219,481
	-----	-----	-----	-----
	2,176,945	105,562	(125,728)	2,156,779
	=====	=====	=====	=====
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA:</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros, ventas y ajustes</u>	<u>Saldo final</u>
Edificios y otras construcciones	228,988	79,267	(9,429)	298,826
Maquinaria y equipo	41,560	11,523	-	53,083
Unidades de transporte	115,746	-	-	115,746
Muebles y enseres	16,841	5,378	-	22,219
Equipos diversos	54,959	27,635	-	82,594
	-----	-----	-----	-----
	458,094	123,803	(9,429)	572,468
	-----	-----	-----	-----
Valor neto	1,718,851			1,584,311
	=====			=====
<u>Año 2013</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o ventas</u>	<u>Saldo Final</u>
Costo	2,157,248	40,660	(20,963)	2,176,945
Depreciación acumulada	(330,917)	(137,887)	10,710	(458,094)
VALOR NETO	1,826,331			1,718,851
	=====			=====

La depreciación se calcula utilizando las siguientes tasas anuales:

- Edificios	5%
- Maquinaria y equipo	10%
- Unidades de transporte	20%
- Muebles y enseres	10%
- Equipos diversos	10% y 25%

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

INSTITUCIÓN BANCARIA	AÑO VCTO	TASA DE INTERES ANUAL	MONEDA		TOTAL		CORRIENTE		NO CORRIENTE	
			EXTRANJERA		2014	2013	2014	2013	2014	2013
			2014	2013	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
<u>Sobregiro:</u>			-	-	217,743	-	217,743	-	-	-
			-	-	217,743	-	217,743	-	-	-
<u>Prestamos:</u>			-	-	140,042	-	140,042	-	-	-
			-	-	140,042	-	140,042	-	-	-
<u>Pagares:</u>										
Banco BIF	2014	8.5%	-	-	14,222,129	17,172,000	14,222,129	17,172,000	-	-
Banco Interbank	2014	8.5%	-	-	14,056,456	7,028,391	14,056,456	7,028,391	-	-
			-	-	28,278,585	24,200,391	28,278,585	24,200,391	-	-
<u>Arrendamiento financiero:</u>										
Amerika Financiera	2018	8.25%	292,927	367,350	876,016	1,027,400	240,976	198,518	635,040	828,883
			292,927	367,350	876,016	1,027,400	240,976	198,518	635,040	828,883
TOTAL DEUDA			292,927	367,350	29,512,386	25,227,791	28,877,346	24,398,909	635,040	828,883

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Facturas	1,687,865	833,211
Letras	50,991	47,682
	-----	-----
	1,738,856	880,893
	=====	=====

12. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos por los proyectos que se encuentran en proceso, que se estiman serán culminados en el año 2015. Dichos anticipos serán aplicados contra los ingresos cuando los departamentos sean entregados.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prestamos de terceros (a)	2,621,900	1,146,821
Impuesto a la renta	908,122	265,890
Vacaciones	130,718	136,041
Otros tributos	71,022	63,780
Participaciones a los trabajadores	234,880	46,647
Deposito en garantía	35,425	37,638
Compensación por tiempo de servicios	21,285	23,953
Administradora de fondo de pensiones	113,074	13,928
Remuneraciones	52,180	468
Otras cuentas por pagar	34,218	67,736
Otras provisiones (b)	346,074	-
	-----	-----
	4,568,898	1,802,902
	=====	=====

- (a) Corresponde al préstamo de un tercero para la ejecución del Condominio La Pradera Club de Puente Piedra y Nuestra Señora de la Paz–Chiclayo: Dicho préstamo genera una tasa efectiva anual de 18.21% y cuyo vencimiento es corriente.
- (b) Corresponde a provisiones originadas por obligaciones que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2014 y que a dicha fecha las facturas no fueron recepcionadas.

14. PATRIMONIO

- (a) Capital.- El capital social al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 168,220 acciones cuyo valor nominal es de S/.100 por acción.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la estructura de la participación accionaria es como sigue:

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
De 40.01 a 50.00	2	100.00
	-----	-----
	2	100.00
	=====	=====

Mediante Junta General de Accionistas de 31 de mayo de 2013, se acordó el aumento de capital por S/.12,522,000 mediante fusión por absorción de Colibrí Plaza Centros Comerciales S.A.C.

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

proporción al aporte de los accionistas. Las pérdidas acumuladas deben ser cubiertas con utilidades o reservas.

Mediante la fusión por absorción de Colibrí Plaza Centros Comerciales S.A.C., dicha institución transfirió su pérdida neta a la fecha de la fusión por un importe ascendente a S/.284,507.

15. VENTAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de casas	22,526,542	-
Venta de departamentos	13,912,343	17,175,135
Servicio de construcción	7,912,903	-
Venta de estacionamientos	990,428	-
Alquiler de oficinas y estacionamientos	226,476	235,222
	-----	-----
	45,568,692	17,410,357
	=====	=====

16. COSTO DE VENTAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventario inicial de existencias	52,237,456	17,808,757
	-----	-----
Más:		
Compras	37,671,253	46,494,464
	-----	-----
Menos:		
Inventario final de existencias	(54,799,681)	(52,237,456)
	-----	-----
	35,109,028	12,065,765
	=====	=====

17. GASTOS DE VENTAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	109,100	351,202
Participación a los trabajadores	70,251	10,742
Servicios de terceros	13,211	-
Cargas diversas de gestión	2,105	-
	-----	-----
	194,667	361,944
	=====	=====

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	1,374,330	974,061
Servicios de terceros	808,703	771,925
Tributos	457,713	159,004
Depreciación	123,803	137,887
Cargas diversas de gestión	261,328	116,473
Participación a los trabajadores	164,629	35,905
	-----	-----
	3,190,506	2,195,255
	=====	=====

19. GASTOS FINANCIEROS, NETO

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses por pagarés	2,964,850	904,588
Intereses por préstamos	5,939	986,278
Perdida (Ganancia) por diferencia de cambio, neto	188,684	175,935
Intereses por leasing	75,393	87,252
Comisiones bancarias y gastos de carta fianza		57,217
Obligaciones tributarias		45,390
Otros, neto	(16,360)	8,478
	-----	-----
	3,218,506	2,265,138
	=====	=====

20. CONCENTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO CREDITICIO, RIESGO DE INTERÉS Y RIESGO DE CAMBIO

Los activos y pasivos que se encuentran potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de liquidez, crediticio, de interés y de cambio, corresponden a depósitos en bancos e instituciones financieras. La Compañía mantiene cuentas bancarias importantes en bancos locales de primer orden, las cuentas por pagar con proveedores, bancos y terceros están siendo atendidas normalmente a través del flujo de operaciones, el interés ha sido pactado previamente, y no se estima fluctuaciones de cambios importantes. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no existen riesgos de liquidez, de crédito, de interés, ni de cambio.

21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales, caja, valores negociables, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones patrimoniales.

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 de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene relevancia para los estados financieros a dichas fechas.

22. CONTINGENCIAS

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

23. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) A partir del 1 de marzo de 2011, la tasa del impuesto general a las ventas (IGV) es 18% (incluye 2% de impuesto de promoción municipal).

Las declaraciones juradas del impuesto a la renta de los ejercicios 2012 y 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.

- (b) El impuesto a la renta ha sido determinado como se detalla a continuación (expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuestos	4,478,752	723,180
Adiciones		
Vacaciones no pagadas	83,012	228,940
Gastos no deducibles	39,764	21,233
Otros	96,065	2,042
Deducciones		
Vacaciones pagadas durante el año	-	(89,095)
Base imponible	----- 4,697,593	----- 886,300
Impuesto a la renta, 30%	----- 1,409,278	----- 265,890
	=====	=====

- (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% 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.

- (e) Para la determinación del impuesto a la renta, impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo, de ser el caso, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Asimismo, deberá cumplirse con presentar la declaración jurada de precios de transferencia de acuerdo con las normas vigentes. Al respecto, 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 2013. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra. A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

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

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

- (f) Los bienes objeto de arrendamiento financiero, de contratos suscritos a partir del 1 de enero de 2001, se consideran, para propósitos tributarios, activo fijo del arrendatario y se registran, contablemente, de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad y la depreciación se efectuará de acuerdo a la Ley del Impuesto a la Renta.

Por excepción, y previo el cumplimiento de determinadas condiciones, los bienes objeto del contrato podrán depreciarse de manera lineal en el plazo del contrato.

- (g) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (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 y Bancario.

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

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

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

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el balance general al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para el ejercicio 2013 y 2012, sobre la referida

base, el primer millón de nuevos soles (S/. 1,000,000) se encuentra inafectado y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

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

24. MODIFICACIONES Y NUEVAS NIIF EMITIDAS PERO NO EFECTIVO A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas, cuya vigencia es posterior al 31 de diciembre de 2014.

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

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

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 2	Pagos basados en acciones	Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8	Segmentos de operación	Agregación de segmentos de operación
		Conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos en la entidad
NIIF 13	Medición del valor razonable	Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada

NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas	Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles	Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada

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

NIIF		Sujeto a modificación
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Significado de “NIIF vigentes”
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
NIIF 13	Medición del valor razonable	Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
NIC 40	Propiedades de inversión	Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014.

NIIF	
NIIF 5	Activo no corriente mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas
NIIF 7	Instrumentos financieros: Revelaciones
NIIF 9	Instrumentos financieros: Modificaciones
NIC 10	Estados financieros consolidados: Modificación a NIIF 10 y NIC 28
	Se refiere al registro por la venta o aporte entre el inversionista y sus asociados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos: Modificaciones a las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
NIIF 27	Estados financieros separados: Modificación
	Se permite el uso del método del valor patrimonial
NIC 41	Agricultura: Modificación - se agrega el concepto de plantas productoras

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