

ENACORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

ENACORP S.A.

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

A los Señores Accionistas  
ENACORP S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ENACORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables y otras notas explicativas, de la 1 a la 24.

### **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 Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que 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 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 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 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 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 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 ENACORP S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

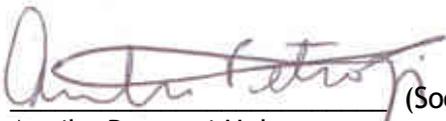
## Párrafo de énfasis

Los estados financieros separados de ENACORP S.A. fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera vigentes en el Perú y reflejan la inversión en su subsidiaria al valor de participación patrimonial (Ver Nota 9) y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de ENACORP S.A. y SUBSIDIARIA.

Lima, Perú  
25 de febrero de 2015

Refrendado por

*Pazos, López de Romaña, Rodríguez*

  
(Socia)  
Annika Petrozzi Helasvuo  
CPC Matricula N° 01-21006

**ENACORP S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

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

(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>				<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>			
	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	29,791,243	51,269,792	Obligaciones financieras		-	18,877
		-----	-----	Cuentas por pagar comerciales		105,057	1,608,444
Cuentas por cobrar comerciales		230,505	688,568	Anticipos recibidos	10	781,909	17,110,991
Cuentas por cobrar a relacionadas	7	2,593,470	24,643,753	Cuentas por pagar a relacionada	7	-	1,884,870
Otras cuentas por cobrar diversas		368,407	566,079	Cuentas por pagar a asociado	11	-	1,174,320
		-----	-----	Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	12	743,439	10,987,517
		3,192,382	25,898,400			-----	-----
Existencias	8	20,642,500	11,229,570	Total pasivo corriente		1,630,405	32,785,019
		-----	-----			-----	-----
Gastos pagados por anticipado		71,041	14,368	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
		-----	-----	Anticipos recibidos	10	-	667,074
Total activo corriente		53,697,166	88,412,130			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo no corriente		-	667,074
						-----	-----
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones en subsidiaria	9	29,246,515	19,770,625	Capital social	13	54,212,340	54,212,340
Instalaciones, maquinarias y equipos diversos, neto de depreciación acumulada		588,977	823,730	Reserva legal		2,136,045	-
Intangibles, neto de amortización acumulada		20,362	18,398	Resultados acumulados		25,574,230	21,360,450
		-----	-----			-----	-----
Total activo no corriente		29,855,854	20,612,753	Total patrimonio neto		81,922,615	75,572,790
		-----	-----			-----	-----
Total activo		83,553,020	109,024,883	Total pasivo y patrimonio neto		83,553,020	109,024,883
		=====	=====			=====	=====

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

**ENACORP S.A.**

**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>
INGRESOS POR VENTA DE INMUEBLES		18,029,418	140,328,688
COSTO DE VENTA DE INMUEBLES	15	(11,938,855)	(93,640,814)
Utilidad bruta		6,090,563	46,687,874
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16	(2,699,863)	(3,897,789)
GASTOS DE VENTAS	17	(1,679,143)	(3,026,424)
INGRESOS DIVERSOS	18	289,269	1,508,232
GASTOS DIVERSOS	18	-	(892,138)
INGRESOS FINANCIEROS	19	3,368,370	2,624,933
GASTOS FINANCIEROS	19	(1,359,992)	(982,476)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN EL VALOR PATRIMONIAL DE LA INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA	9	3,744,950	(375,142)
Utilidad antes del impuesto a la renta		7,754,154	41,647,070
IMPUESTO A LA RENTA	21 (b)	(1,404,329)	(12,716,138)
Utilidad neta		6,349,825	28,930,932

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

**ENACORP S.A.**

**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>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO NETO</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	54,212,340	-	(7,570,482)	46,641,858
Utilidad neta	-	-	28,930,932	28,930,932
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	54,212,340	-	21,360,450	75,572,790
Apropiación	-	2,136,045	(2,136,045)	-
Utilidad neta	-	-	6,349,825	6,349,825
	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	54,212,340	2,136,045	25,574,230	81,922,615
	=====	=====	=====	=====

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

ENACORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	6,349,825	28,930,932
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	345,745	343,250
Amortización	8,211	10,735
(Aumento) disminución en el valor patrimonial de la inversión en subsidiaria	(3,744,950)	375,142
Impuesto a la renta diferido	-	20,424
Pérdida por ventas de activos fijos	-	3,020
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Disminución de cuentas por cobrar	655,735	10,245,724
(Aumento) disminución de existencias	(9,412,930)	62,482,818
(Aumento) disminución de gastos pagados por anticipado	(56,673)	69,745
Disminución de cuentas por pagar comerciales	(1,503,387)	(1,569,077)
Disminución de anticipos recibidos	(16,996,156)	(88,807,972)
(Disminución) aumento de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	(10,244,078)	10,635,323
	-----	-----
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO (APLICADO A) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(34,598,658)	22,740,064
	-----	-----

**ENACORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de activos fijos	(110,992)	(42,888)
Compras de intangibles	(10,175)	-
Venta de activos fijos	-	10,814
Adquisición de inversiones en subsidiarias	-	(1,587,040)
	-----	-----
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(121,167)	(1,619,114)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar a relacionadas	14,423,450	(19,208,562)
Disminución de obligaciones financieras	(18,877)	(400,459)
Aumento de cuentas por pagar a relacionada	11,023	1,884,870
(Disminución) aumento de cuentas por pagar a asociado	(1,174,320)	102,900
	-----	-----
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO PROVENIENTE DE (APLICADO A) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	13,241,276	(17,621,251)
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	(21,478,549)	3,499,699
SALDO DE EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	51,269,792	47,770,093
	-----	-----
SALDO DE EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	29,791,243	51,269,792
	=====	=====

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

## ENACORP S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

#### 1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### a) Identificación

La Compañía se constituyó en Lima, Perú, el 26 de noviembre de 1997 bajo la denominación social de Sociedad de Inversiones Valpo S.A. En el 2008 se modificó la razón social a Enacorp S.A. (en adelante la Compañía)

Es subsidiaria de Compañía de Inversiones Valparaíso S.A. que posee el 99.98% de las acciones representativas de su capital social.

Su domicilio legal y oficinas administrativas se encuentran en Avenida José Pardo N° 231 Dpto. 502, en el distrito de Miraflores, en el departamento de Lima.

##### b) Actividad económica

La Compañía se dedica principalmente a la construcción y comercialización de departamentos para vivienda.

##### c) Contrato de Asociación en Participación

El 4 de mayo de 2010 la Compañía (la Asociante) e Inmobiliaria Todos Los Santos S.A. (la Asociada) firmaron un contrato de Asociación en Participación con el objeto de desarrollar el Proyecto Valle Verde Condominio Residencial.

El plazo de duración de dicho contrato es el que sea necesario para la ejecución del proyecto hasta que se encuentre concluido y sean vendidos todos los departamentos.

La Asociante y la Asociada tienen un porcentaje de participación en los resultados de 80% y 20%, respectivamente.

La pérdida acumulada del contrato de Asociación en Participación correspondiente al año 2014 asciende a S/. 147,682 y ha sido atribuida a los partícipes en función al porcentaje de su participación.

En el 2010 la Asociada aportó US\$ 420,000, los cuales fueron cancelados en el mes de octubre de 2014 por la Asociante (Ver Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran pendientes de venta dos departamentos del proyecto.

d) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2013 fueron aprobados por la Junta General Obligatoria de Accionistas realizada el 19 de marzo de 2014. Los correspondientes al 2014 han sido autorizados por la Gerencia en febrero de 2015 y serán presentados para su aprobación dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES  
QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

A continuación se señalan los principales principios contables adoptados por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros. Han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) bajo principios y criterios aplicados consistentemente 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 las NIIF, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2014.

(ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.

(iii) Los estados financieros han sido preparados en términos de costos históricos, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

(b) A continuación se enumeran las normas que entraron en vigencia en el año 2014 y en lo aplicable fueron adoptadas, pero ninguna de ellas tuvo efecto importante en los estados financieros.

**NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación**

Compensación de Activos Financieros con Pasivos Financieros.

La modificación aclara los requisitos contables aplicables a la compensación de instrumentos financieros.

**NIC 36 Deterioro de Activos**

Declaraciones de Montos Recuperables aplicables a Activos No Financieros.

Las modificaciones se refieren a las revelaciones de los montos recuperables aplicables a activos no financieros.

## **NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición**

Novación de Derivados y Contabilidad de Coberturas.

Las modificaciones introducen una excepción de alcance limitado que permitiría efectuar la contabilidad de coberturas conforme a la NIC 39 (y NIIF 9) cuando un derivado es novado, con sujeción a ciertos criterios.

### **(c) 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 vida útil y valor recuperable del activo fijo 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 inmuebles que vende y de los costos que se incurren para construir estos bienes. 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 del rubro 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 equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, obligaciones financieras 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. Si se negocian en un mercado activo la referencia son los precios cotizados en el mercado. Si no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina mediante técnicas de valuación entre las que se incluye el uso de transacciones recientes a precio de mercado, el valor razonable actual de otro instrumento financiero sustancialmente similar y el análisis de los flujos de efectivo descontados, entre otros.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

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

(i) Activos al valor razonable con efecto en resultados, que incluyen el efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre las que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros. El equivalente de efectivo son inversiones (depósitos a plazo y fondos mutuos) altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo, tienen vencimientos de tres meses o menos y están sujetas a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

Los cambios en el valor razonable de estos activos y el interés ganado son registrados en el estado de resultados integrales.

(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 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, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar diversas del estado de situación financiera. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente 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 razonable y posteriormente son llevadas al costo amortizado usando el método de la 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 resultados integrales.

(g) Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

De acuerdo con lo que prescribe la NIC 39, los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: i) pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, ii) préstamos, y iii) instrumentos financieros derivados.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más costos de transacción directamente atribuibles. La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, anticipos recibidos, cuentas por pagar a relacionada, cuentas por pagar a asociado y otras cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

(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 período.

### (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 para las cuentas por cobrar que son registradas al costo amortizado es primero evaluar individualmente si es que existe evidencia objetiva de desvalorización para activos financieros significativos o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificado 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 en caso de ser aplicable. La Compañía considera como deterioradas todas aquellas partidas vencidas 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 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 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 en el estado de resultados integrales.

(k) Existencias

El costo de las obras propias culminadas y en proceso comprende el costo de los terrenos y los costos de materiales, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales relacionados con la construcción de los proyectos.

Los departamentos y estacionamientos disponibles para la venta se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de identificación específica. El valor de realización es el valor de mercado.

(l) Inversiones en subsidiaria

Las inversiones en subsidiaria se registran bajo el método de participación patrimonial, por el que la inversión se contabiliza inicialmente al costo (el cual incluye los costos de transacción que estén relacionados directamente a su compra) y se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la Compañía en los resultados obtenidos por la subsidiaria.

Subsidiarias son todas aquellas entidades sobre las cuales la Compañía ejerce control. Un inversor ejerce el control sobre una participada cuando tiene el poder para dirigir las actividades relevantes (las actividades que afectan de manera significativa los rendimientos de la participada) y está expuesto o tiene derecho a participar de los rendimientos variables de la empresa donde ha invertido y tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en su rendimiento.

(m) Instalaciones, maquinarias y equipos diversos y depreciación acumulada

Las instalaciones, maquinarias y equipos diversos se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta con las tasas anuales indicadas a continuación:

Instalaciones	10%
Maquinarias y equipos	20%
Unidades de transporte	20%
Muebles y enseres	10%
Equipos diversos	10%
Equipos de cómputo	25%

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 los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar los activos fijos, 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.

(n) Intangibles y amortización acumulada

Los intangibles se contabilizan al costo inicial menos la amortización acumulada y posteriormente menos cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. Los intangibles 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.

(o) Deterioro de activos no financieros

El valor de las inversiones en subsidiaria, instalaciones, maquinarias y equipos diversos e 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 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 la pérdida por desvalorización determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados integrales.

(p) 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 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.

(q) Reconocimiento de ingresos y costos por venta de inmuebles

Los ingresos y costos por venta de inmuebles se reconocen con la entrega de los mismos.

(r) Reconocimiento de ingresos por intereses y diferencias de cambio

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.

(s) Reconocimiento de gastos, intereses y diferencias de cambio

Los gastos se reconocen conforme se devengan.

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.

(t) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta incluye un componente corriente y un diferido.

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.

Diferido -

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo, 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.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles y pérdidas tributarias arrastrables, en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se puedan compensar las diferencias temporales deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no sean reversadas en un futuro previsible.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. Los activos y pasivos diferidos se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados, si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

(u) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada solo 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 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. 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 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 revisa y controla los riesgos.

Se incluye el análisis de sensibilidad del riesgo de cambio en los instrumentos financieros de la Compañía para evaluar su variabilidad frente a los cambios del mercado y mostrar el impacto en el estado de resultados integrales o en el patrimonio si fuese el caso.

(a) 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.

El siguiente cuadro muestra los vencimientos de los pasivos financieros (expresado en nuevos soles):

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Entre 3 y 12 meses</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Total</u>
Cuentas por pagar comerciales	105,057	-	-	105,057
Anticipos recibidos	117,000	664,909	-	781,909
Otras cuentas por pagar	-	12,935	6,000	18,935
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Entre 3 y 12 meses</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	18,877	-	-	18,877
Cuentas por pagar comerciales	-	1,608,444	-	1,608,444
Anticipos recibidos	-	17,110,991	667,074	17,778,065
Cuentas por pagar a relacionada	-	1,884,870	-	1,884,870
Cuentas por pagar a asociado	-	1,174,320	-	1,174,320
Otras cuentas por pagar	-	36,070	-	36,070

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos 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 ellas. 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.

(c) Riesgo de interés

La exposición de la Compañía a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus pasivos financieros. La Compañía mantiene pasivos financieros sujetos a una tasa de interés fija. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado; por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición significativa al riesgo de interés.

(d) Riesgo de cambio

La Compañía está expuesta a las fluctuaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera prevalecientes en su posición financiera y de flujos de caja. La mayoría de las transacciones de la Compañía se realizan en nuevos soles. La exposición a los tipos de cambio proviene principalmente de los saldos de efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar a relacionadas que están denominados en dólares estadounidenses. En el estado de situación financiera, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin de período.

Las operaciones en dólares estadounidenses 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 la operaciones de venta (S/. 2.794 para la compra y S/. 2.796 para la venta en el 2013).

Al 31 de diciembre los activos y pasivos en dólares estadounidenses son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	4,236,874	112,620
Cuentas por cobrar a relacionadas	870,000	5,968,509
Otras cuentas por cobrar diversas	900	-
	-----	-----
	5,107,774	6,081,129
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones financieras	-	(6,751)
Cuentas por pagar comerciales	(12,517)	(14,731)
Cuentas por pagar a asociado	-	(420,000)
	-----	-----
	(12,517)	(441,482)
	-----	-----
Activo neto	5,095,257	5,639,647
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014, si el nuevo sol se hubiera revaluado/devaluado en 5% en relación con el dólar estadounidense, con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad neta habría sido mayor/menor en S/. 759,958 (mayor/menor en S/. 785,180 en 2013) principalmente como resultado de las ganancias/pérdidas de cambio en los saldos de efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar a relacionadas. La Gerencia considera que el riesgo de cambio no originará un impacto significativamente desfavorable en los resultados de la Compañía.

#### 4. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales al 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 del estado de situación financiera, clasificados por categorías (expresado en nuevos soles):

	2014				2013			
	Activos financieros a valor razonable	Cuentas por cobrar	Pasivos financieros al costo amortizado	Total	Activos financieros a valor razonable	Cuentas por cobrar	Pasivos financiero al costo amortizado	Total
<u>Activos</u>								
Efectivo y equivalente de efectivo	29,791,243	-	-	29,791,243	51,269,792	-	-	51,269,792
Cuentas por cobrar comerciales	-	230,505	-	230,505	-	688,568	-	688,568
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	2,593,470	-	2,593,470	-	24,643,753	-	24,643,753
Otras cuentas por cobrar diversas	-	9,445	-	9,445	-	78,661	-	78,661
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	29,791,243	2,833,420	-	32,624,663	51,269,792	25,410,982	-	76,680,774
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<u>Pasivos</u>								
Obligaciones financieras	-	-	-	-	-	-	18,877	18,877
Cuentas por pagar comerciales	-	-	105,057	105,057	-	-	1,608,444	1,608,444
Anticipos recibidos	-	-	781,909	781,909	-	-	17,778,065	17,778,065
Cuentas por pagar a relacionada	-	-	-	-	-	-	1,884,870	1,884,870
Cuentas por pagar a asociado	-	-	-	-	-	-	1,174,320	1,174,320
Otras cuentas por pagar	-	-	18,935	18,935	-	-	36,070	36,070
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	-	905,901	905,901	-	-	22,500,646	22,500,646
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

5. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO  
MOVIMIENTO DE FONDOS

En el año 2014 se capitalizaron acreencias con Constructora Valles del Perú S.A. por S/. 5,730,940. Asimismo, se realizó la compensación de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con dicha Compañía, por S/. 1,895,893.

6. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo	6,040	5,095
Cuentas corrientes bancarias (a)	2,912,013	6,854,365
Depósitos a plazo (b)	-	11,168,794
Fondos mutuos (c)	26,873,190	33,241,538
	-----	-----
	29,791,243	51,269,792
	=====	=====

- (a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes bancarias en moneda nacional y dólares estadounidenses en diversos bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (b) El saldo al 31 de diciembre de 2013 corresponde principalmente a un depósito a plazo en Scotiabank Perú S.A.A., el cual venció el 2 de febrero de 2014 y generó intereses a la tasa de 2% anual. Dicho depósito fue renovado hasta su cancelación en julio de 2014.
- (c) El saldo al 31 de diciembre de 2014 corresponde a dos fondos mutuos en el BBVA Banco Continental conformados por 123,975.83 cuotas a un valor unitario de S/. 118.99 cada una y 38,913.44 cuotas a un valor unitario de US\$ 104.49.

El saldo al 31 de diciembre de 2013 corresponde a un fondo mutuo en el BBVA Banco Continental conformado por 287,705.89 cuotas a un valor unitario de S/. 115.54 cada una.

7. SALDOS Y TRANSACCIONES NO COMERCIALES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cuentas por cobrar

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Deducciones</u>	<u>Saldos finales</u>
Compañía de Inversiones Valparaiso S.A. (a)	2,430,780	162,690	-	2,593,470
Constructora Valles del Perú S.A. (b)	22,212,973	1,285,213	(23,498,186)	-
	-----	-----	-----	-----
	24,643,753	1,447,903	(23,498,186)	2,593,470
	=====	=====	=====	=====

- (a) Corresponde a un préstamo para capital de trabajo, no genera intereses, no cuenta con garantías específicas y es de vencimiento corriente.
- (b) Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a préstamos otorgados para capital de trabajo, los cuales fueron cobrados mediante capitalización de acreencias por S/. 5,730,940 y cobros por S/. 17,767,246 en el 2014 (Ver Nota 5). Dichos préstamos generaron intereses a una tasa efectiva anual de 8.25%. No se recibieron garantías.

Cuentas por pagar

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Deducciones</u>	<u>Saldo final</u>
Constructora Valles del Perú S.A. (a)	1,884,870	11,023	(1,895,893)	-
	-----	-----	-----	-----
	1,884,870	11,023	(1,895,893)	-
	=====	=====	=====	=====

- (a) Al 31 de diciembre de 2013 las cuentas por pagar corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo. Dichos préstamos no generaron intereses y eran de vencimiento corriente. Estos préstamos fueron compensados en el 2014 (Ver Nota 5).

8. EXISTENCIAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Estacionamientos	18,057	28,265
	-----	-----
Obras propias en proceso:		
Proyecto Puerta de Hierro - Polo Hunt	-	10,815,795
Edificio Residencial Paramonga	8,859,059	-
Edificio Residencial Tambo Real	7,802,810	-
Edificio Salamanca	3,837,074	-
	-----	-----
	20,498,943	10,815,795
	-----	-----
Obra propia culminada:		
Proyecto Valle Verde Condominio Residencial	125,500	385,510
	-----	-----
	20,642,500	11,229,570
	=====	=====

Los proyectos Residencial Paramonga y Residencial Tambo Real están ubicados en el distrito de Santiago de Surco y el proyecto Residencial Salamanca está ubicado en el distrito de Ate. Se estima que estos proyectos estén desarrollados y vendidos entre el 2015 y 2018.

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA

Corresponde al 70% del patrimonio de Constructora Valles del Perú S.A.

En el 2014 y 2013 la inversión se incrementó debido a la adquisición de acciones por S/. 5,730,940 y S/. 1,587,040, respectivamente.

En el 2014 se registró un incremento en el valor patrimonial de las inversiones por S/. 3,744,950. (Una disminución en el valor patrimonial de S/. 375,142 en el 2013).

10. ANTICIPOS RECIBIDOS

En el 2014 corresponde a los anticipos recibidos por el Proyecto Valle Verde Condominio Residencial cuya construcción culminó en el 2013 y cuyas unidades inmobiliarias se terminarán de vender y entregar en el 2015, año en el que los anticipos serán aplicados contra las cuentas por cobrar originadas por las ventas. A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proyecto Puerta de Hierro - Polo Hunt	-	16,629,991
Proyecto Valle Verde Condominio Residencial	781,909	1,148,074
	-----	-----
	781,909	17,778,065
	=====	=====
Parte corriente	781,909	17,110,991
Parte no corriente	-	667,074
	-----	-----
	781,909	17,778,065
	=====	=====

11. CUENTAS POR PAGAR A ASOCIADO

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a un aporte de Inmobiliaria Todos los Santos S.A. por US\$ 420,000. Dicho importe fue otorgado de acuerdo a lo señalado en el contrato de Asociación en Participación firmado por la Compañía (Ver Nota 1). Este aporte fue cancelado en el mes de octubre de 2014.

12. TRIBUTOS, REMUNERACIONES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la Renta de la Compañía	557,818	10,306,483
Participaciones por pagar a asociado (a)	47,939	495,225
Vacaciones por pagar	58,323	57,467
Otras menores	79,359	128,342
	-----	-----
	743,439	10,987,517
	=====	=====

- (a) Corresponde a la participación en el resultado del Proyecto Valle Verde Condominio Residencial a favor de Inmobiliaria Todos Los Santos S.A. La participación final será determinada una vez que se vendan todas las viviendas y se deduzcan todos los costos directos, indirectos, gastos de administración, gastos de ventas y gastos financieros, que se estima se efectuará en el 2015.

13. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social - Está representado por 54,212,340 acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción. Al 31 de diciembre de 2014 había tres accionistas extranjeros. No existen restricciones respecto a la repatriación de las utilidades al exterior.

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

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>		<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
	Hasta 1.00	2	0.02
De 90.01	al 100.00	1	99.98
		---	-----
		3	100.00
		==	=====

- (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 - 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 con la tasa del 4.1%, 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.

14. GARANTÍAS OTORGADAS

- a) Garantía hipotecaria a favor de Scotiabank Perú S.A.A. sobre terreno ubicado en Jr. Teodoro Parreño N° 399, Lote N° 12 del Fundo Tejada, en el distrito de Barranco, hasta por la suma de S/. 29,135,615. Dicha hipoteca garantiza línea de pagarés para capital de trabajo hasta por S/. 15,860,000, línea de cartas fianza hasta por S/. 7,866,738 y línea de avales hasta por S/. 26,222,459.

- b) Hipoteca a favor del BBVA Banco Continental sobre terreno ubicado en Sub-Lote B, Calle Los Geraneos, Fundo Longay, en el distrito de Puente Piedra, donde se ha construido el Proyecto Valle Verde Condominio Residencial por S/. 11,300,000. Dicha hipoteca garantiza línea de pagarés para capital de trabajo hasta por S/. 11,300,000 y línea de cartas fianza hasta por S/. 7,900,000.
- c) Hipoteca a favor del BBVA Banco Continental sobre terreno ubicado en calle José Nicolás Rodrigo N° 365, Urbanización Lima Polo & Hunt, en el distrito de Santiago de Surco, donde se desarrolla el Proyecto Puerta de Hierro - Polo Hunt por US\$ 39,000,000. Dicha hipoteca garantiza línea de pagarés para capital de trabajo hasta por S/. 35,758,583 y línea de cartas fianza hasta por S/. 21,533,158.

15. COSTO DE VENTA DE INMUEBLES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo de terreno	3,222,293	24,101,504
Valorizaciones por la construcción de departamentos	8,716,562	69,539,310
	-----	-----
	11,938,855	93,640,814
	=====	=====

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal (a)	1,535,064	2,647,942
Servicios prestados por terceros	704,801	737,067
Tributos	184,231	207,666
Otros menores	275,767	305,114
	-----	-----
	2,699,863	3,897,789
	=====	=====

- (a) En el 2014 la cantidad de trabajadores disminuyó a 11 con respecto al año 2013, en el que el promedio de trabajadores fue de 18. Estos trabajadores ingresaron a la planilla de Constructora Valles del Perú S.A.

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 (a)	184,128	461,764
Servicios prestados por terceros	1,101,588	2,281,030
Otros menores	393,427	283,630
	-----	-----
	1,679,143	3,026,424
	=====	=====

(a) En el 2014 disminuyó la cantidad de trabajadores a 11 con respecto al año 2013, en el que el promedio de trabajadores fue de 18. Estos trabajadores ingresaron a la planilla de Constructora Valles del Perú S.A.

18. INGRESOS Y GASTOS DIVERSOS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos diversos</u>		
Ingreso por penalidades por contratos de venta rescindidos	6,627	1,034,976
Resultado del Proyecto Valle Verde Condominio Residencial de Inmobiliaria Todos los Santos S.A.	29,536	-
Otros menores	253,106	473,256
	-----	-----
	289,269	1,508,232
	=====	=====
<u>Gastos diversos</u>		
Resultado del Proyecto Valle Verde Condominio Residencial a favor de Inmobiliaria Todos Los Santos S.A.	-	(892,138)
	-----	-----
	-	(892,138)
	=====	=====

19. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses de depósitos a plazo	88,946	258,000
Ganancias de fondos mutuos	640,388	1,095,842
Intereses por préstamos a relacionadas	972,726	752,357
Ganancia por diferencia de cambio	1,663,501	518,069
Otros menores	2,809	665
	-----	-----
	3,368,370	2,624,933
	=====	=====
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses de obligaciones financieras	(923)	(73,179)
Intereses y comisiones de cartas fianza	(743,898)	(614,559)
Pérdida por diferencia de cambio	(615,171)	(294,738)
	-----	-----
	(1,359,992)	(982,476)
	=====	=====

20. CONTINGENCIAS

La Compañía tiene una demanda por parte del ex trabajador Jhonatan Torres Huaya debido a un accidente de trabajo por el cual el ex trabajador solicita se le pague una indemnización por daños y perjuicios por US\$ 600,000. Se ha expedido sentencia en primera instancia, la cual se ha declarado fundada en parte, determinando la existencia de daño a la persona y daño moral y se ordenó el pago por daños y perjuicios por S/. 378,000. Frente a dicha sentencia, la Compañía ha presentado recurso de apelación ante el Juzgado Laboral de Lima, el mismo que ha sido admitido. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, el recurso de apelación deberá ser resuelto a favor de la Compañía.

21. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2010 al 2013 y la declaración a presentarse por el año 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 tributario del 2014 de S/. 1,404,329 ha sido determinado como sigue (expresado en nuevos soles):

Utilidad antes del impuesto a la renta	7,754,154
	-----
<u>Adiciones</u>	
1. Intereses presuntos por préstamos a relacionada	212,718
2. Vacaciones provisionadas en el 2014 y no pagadas	58,323
3. Depreciación de activo fijo en exceso	257,467
4. Otras menores	145,407
	-----
	673,915
	-----
<u>Deducciones</u>	
1. Utilidad en el valor patrimonial de inversiones en subsidiaria	(3,744,950)
2. Otras menores	(2,024)
	-----
	(3,746,974)
	-----
Base imponible del impuesto a la renta	4,681,095
	-----
Impuesto a la renta (30%)	1,404,329
	=====

No se genera participación de los trabajadores debido a que se cuenta con menos de veinte trabajadores.

A continuación se presenta la composición del gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales (expresado en nuevos soles):

	<u>Gasto por Impuesto a la renta diferido</u>	<u>Gasto por Impuesto a la renta tributario</u>	<u>Gasto por Impuesto a la renta</u>
Año 2014	-	(1,404,329)	(1,404,329)
Año 2013	(20,424)	(12,695,714)	(12,716,138)

- (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.

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.

- (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 emitido reglas específicas a efectos de modificar los coeficientes aplicables para la determinación de los pagos a cuenta.

- (e) 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 la determinación del Impuesto a la Renta y 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 correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

- (f) 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.

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. La alícuota es de 0.005%.

- (g) 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 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, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para los ejercicios 2014 y 2013, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/. 1,000,000) se encuentra inafecto 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 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.

## 22. REMUNERACIONES DEL PERSONAL CLAVE

La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía a la alta Gerencia.

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no ha habido préstamos a directores ni al personal clave.
- (b) La remuneración del personal clave de la Compañía considera todos los pagos que recibe, incluyendo los beneficios y bonos de productividad. El total de estos conceptos asciende aproximadamente a S/. 430,363 y S/.1,207,119 por los años 2014 y 2013, respectivamente. La Compañía no otorga beneficios de largo plazo a su personal gerencial clave.

## 23. MODIFICACIONES Y NUEVAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se muestran 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. La Gerencia estima que las modificaciones y NIIF aplicables a la Compañía se considerarán de forma razonable en la preparación de los estados financieros de la Compañía en la fecha que su vigencia se haga efectiva.

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

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| - 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   |

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 - 2013

- NIIF 13 Medición del valor razonable Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014

- 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

Nuevos pronunciamientos

- NIIF 15 Ingresos

24. EVENTOS SUBSECUENTES

No han ocurrido hechos importantes entre la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y el 24 de febrero de 2015, que requieran ajustes o revelaciones a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

\*\*\*