

Gerpal S.A.C.

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros Separados

Años terminados el
31 de diciembre de 2014 y 2013



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a: Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales Apoyar la participación ciudadana Fomentar un gobierno y un sector privado responsables Fomentar los negocios y la prosperidad Apoyar la lucha contra la corrupción Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

GERPAL S.A.C.

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013:	
Estados Separados de Situación Financiera	3
Estados Separados de Resultados y Otros Resultados Integrales	4
Estados Separados de Cambios en las Cuentas de Patrimonio	5
Estados Separados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Separados	7-52

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de
Gerpal S.A.C.

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Gerpal S.A.C.** (una sociedad anónima peruana), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en las cuentas de patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y respecto a aquel control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú para su aplicación en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, a fin de diseñar aquellos procedimientos de auditoría que sean apropiados 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 la aplicabilidad de las políticas contables utilizadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

* Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido*

Base para una Opinión Calificada

6. Como se menciona en la Nota 23 a los estados financieros separados adjuntos, durante el segundo semestre del año 2013, la Compañía culminó el Proyecto Inmobiliario "El Diamante"; sin embargo, existían ciertos departamentos comprometidos con minutas firmadas y con inicial pagada, cuya entrega efectiva, en favor de los propietarios, se realizó en enero de 2014, y la venta fue reconocida contablemente en 2013. De acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad Nic 18- "Ingresos de actividades ordinarias" dichas ventas debieron ser reconocidas en 2014. En consecuencia, las ventas y el costo de venta relacionado del año 2014 se encuentran disminuidas por (en miles) S/.5,209 y (en miles) S/.3,891, respectivamente, (en exceso en 2013 por los mismos importes), lo que origina que la utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 se encuentre disminuida, y el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2013 se encuentre aumentado, en aproximadamente (en miles) S/.923, importe que se encuentra neto de su efecto impositivo de (en miles) S/.395.

Opinión Calificada

7. En nuestra opinión, excepto por el efecto sobre los estados financieros separados de resultados y otros resultados integrales y de movimiento en las cuentas de patrimonio del año terminado el 31 de diciembre 2014, como resultado del asunto mencionado en el párrafo 6, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Gerpal S.A.C., al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis en un asunto

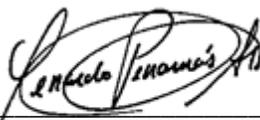
8. Los estados financieros separados de Gerpal S.A.C. fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y no sobre una base consolidada, tal como se explica en la nota 2(h) a los estados financieros separados. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Sociedad Inmobiliaria Los Algarros S.A.y Subsidiaria, que se presentan por separado.

Otro asunto

9. Los estados financieros de Gerpal S.A.C. por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, que se presentan sólo para propósitos comparativos, no han sido auditados por Beltrán, Gris y Asociados S. Civil de R.L. sino por otros auditores independientes cuyo dictamen fechado el 28 de febrero 2014, expresó una opinión con calificación sobre estos estados separados sobre los efectos, en dicho año, del asunto indicado en el párrafo 6.

Beltrán, Gris y Asociados S. Civil de R.L.

Refrendado por:



Gerardo Peramás (Socio)
CPC Matrícula 26462

11 de marzo de 2015

GERPAL S.A.C.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

En miles de nuevos soles (S/.)

	Notas	2014 S/000	2013 S/000 (Nota 1 (c))
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,031	9,672
Fondos restringidos	5	2,338	15,925
Cuentas por cobrar comerciales	6	2,143	5,936
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	3,510	3,332
Cuentas por cobrar diversas	8	512	1,264
Inventarios, neto	9	72,493	87,575
Activo por impuesto a las ganancias	30 (f)	1,845	1,625
Otros activos	10	3,676	878
Total activo corriente		87,548	126,207
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversión en subsidiarias	11	17,723	5,711
Inventarios	9	15,571	-
Inmueble, maquinaria y equipo, neto	12	11,474	5,148
Activos intangibles, neto	13	358	626
Activo por impuesto a las ganancias diferido	31	4,519	6,722
Total activos no corrientes		49,645	18,207
TOTAL		137,193	144,414

	Notas	2014 S/000	2013 S/000 (Nota 1 (c))
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	14	31,607	13,709
Cuentas por pagar comerciales	15	12,669	9,589
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	1,180	729
Adelanto de clientes	16	46,597	85,930
Otros pasivos		1,293	661
Provisiones de post-venta	17	340	130
Pasivos por beneficios a empleados	18	1,553	1,719
Ingresos diferidos	19	553	-
Total pasivos corrientes		95,792	112,467
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	14	8,241	7,764
Ingresos diferidos	19	3,635	-
Provisiones	17	792	49
Total pasivos no corrientes		12,668	7,813
Total pasivos		108,460	120,280
PATRIMONIO:			
Capital social emitido	20	43,254	43,254
Reserva legal	21	6	6
Pérdidas acumuladas	22	(14,527)	(19,126)
Total patrimonio		28,733	24,134
TOTAL		137,193	144,414

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

GERPAL S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

En miles de nuevos soles (S/.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Nota 1 (c))
Ingresos operacionales	23	86,773	36,321
Costo de ventas	24	<u>(57,125)</u>	<u>(27,219)</u>
Ganancia bruta		<u>29,648</u>	<u>9,102</u>
Gastos administrativos	25	(11,794)	(10,284)
Gastos de ventas	26	(7,326)	(7,909)
Otros ingresos	27	1,282	177
Otros gastos	27	<u>(1,213)</u>	<u>(835)</u>
Ganancia (pérdida) operativa		<u>10,597</u>	<u>(9,749)</u>
Ingresos financieros	28	336	245
Gastos financieros	29	(1,095)	(206)
Diferencia en cambio, neta	4	<u>(3,036)</u>	<u>(4,355)</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		<u>6,802</u>	<u>(14,065)</u>
Impuesto a las ganancias	30 (c)	<u>(2,203)</u>	<u>3,987</u>
Ganancia (pérdida) neta del año		<u>4,599</u>	<u>(10,078)</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total otros resultados integrales del año		<u>4,599</u>	<u>(10,078)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

GERPAL S.A.C.

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

En miles de nuevos soles (S/.)

	<u>Capital social emitido</u> S/.000 (Nota 20)	<u>Reservas legal</u> S/.000 (Nota 21)	<u>Pérdidas acumuladas</u> S/.000 (Nota 22)	<u>Total patrimonio</u> S/.000
Saldos al 1 de enero de 2013 (Nota 1 (c))	43,254	6	(9,048)	34,212
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,078)</u>	<u>(10,078)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (Nota 1 (c))	43,254	6	(19,126)	24,134
Ganancia neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,599</u>	<u>4,599</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>43,254</u>	<u>6</u>	<u>(14,527)</u>	<u>28,733</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

GERPAL S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

En miles de nuevos soles (S/.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Ingresos operacionales	48,684	44,280
Fondos restringidos, neto	13,587	(2,146)
Pago a proveedores de bienes y servicios	(64,062)	(29,752)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(23,293)	(3,329)
Otros cobros de efectivo relativos a la actividad	668	(1,321)
	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo y equivalentes al efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(24,416)</u>	<u>7,732</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de inmuebles, maquinaria y equipo	(1,634)	(168)
Compra de intangibles	(46)	(2)
	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo y equivalentes al efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(1,680)</u>	<u>(170)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obtención de préstamo bancario	41,042	289
Entidades relacionadas	450	7
Pago de arrendamiento financiero	(1,485)	(19)
Pago de préstamos bancarios	(22,552)	-
	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo y equivalentes al efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>17,455</u>	<u>277</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo en el año	(8,641)	7,839
Efectivo y equivalentes al efectivo neto al inicio de año	<u>9,672</u>	<u>1,833</u>
	<u> </u>	<u> </u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINALIZAR EL PERIODO	<u><u>1,031</u></u>	<u><u>9,672</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

GERPAL S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 Cifras expresadas en miles de nuevos soles

1. CONSTITUCION Y ACTIVIDAD ECONOMICA , ASOCIACION EN PARTICIPACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(a) Constitución y actividad económica

Gerpal S.A.C. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima cerrada constituida el 14 de diciembre de 2007 y es subsidiaria de Sociedad Inmobiliaria Los Algarrobos S.A.C. (en adelante “la Principal”) una empresa peruana, la cual posee el 99.99% de las acciones del capital social emitido de la Compañía (90% al 31 de diciembre de 2013). El domicilio legal de la Compañía está ubicado en Av. Alfredo Benavides N° 768 piso 13, Miraflores.

La actividad económica principal de la Compañía es dedicarse al servicio de construcción y al desarrollo de negocios inmobiliarios en general, tales como la elaboración, administración, supervisión, gerencia, promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios, ver detalle de los proyectos inmobiliarios ejecutados y en proceso de construcción en la Nota 9. Asimismo, puede realizar gerencia de proyectos, asesoramiento, diseño arquitectónico, desarrollo inmobiliario, compra, venta y administración de inmuebles.

(b) Asociación en Participación

Con fecha 25 de abril de 2014, Gerpal S.A.C. (Asociante) suscribió un Contrato de Asociación en Participación con Bice Renta Urbana S.A. (Asociado), en la cual la Asociante contribuye con un inmueble para el desarrollo de un proyecto inmobiliario para oficinas y asume el gerenciamiento del proyecto y la ejecución y/o desarrollo del proyecto, y el Asociado asume contribuir con el 30% del capital necesario para el proyecto, con un monto inicial ascendente a (en miles) US\$ 1,970. El contrato no genera la constitución de una persona jurídica y tampoco tiene razón social ni denominación alguna. Por tanto, el Asociante actuará en nombre y a su cuenta, costo y riesgo en todas las relaciones con terceros que se originen y/o deriven del proyecto y/o negocio del contrato.

El proyecto inmobiliario tiene un costo estimado de (en miles) US\$ 21,161. El contrato establece la distribución de las utilidades y de las pérdidas, de ser el caso. Las partes involucradas en el contrato decidieron establecer un comité de control cuyo propósito será de fiscalización y control, el mismo que se regulará con lo establecido en la cláusula undécima del contrato. El Comité de control está conformado por 5 miembros titulares; 3 miembros designados por el Asociante y 2 miembros del Asociado; para lo cual se adoptará acuerdos con la presencia de 4 miembros que lo conforman, y serán adoptados con el voto favorable de 4 de sus miembros.

El plazo de vigencia del contrato será el necesario para la ejecución del proyecto. En este contrato de asociación la Compañía mantiene el control, no tiene control conjunto, y tiene a su cargo las actividades relevantes indicadas en el contrato, por lo que es tratado como una subsidiaria, entidad no constituida, de acuerdo a la política contable indicada en la nota 2 (h).

(c) Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2013

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, que se presentan sólo para propósitos comparativos, no fueron auditados por Beltrán, Gris y Asociados S. Civil de R.L., sino por otros auditores independientes cuyo dictamen fechado el 28 de febrero 2014, expresó una opinión con calificación sobre dichos estados separados.

(d) Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados por el período terminado al 31 de diciembre de 2014 han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía con fecha 11 de marzo 2015. Estos estados financieros separados serán sometidos a sesión de Directorio y a la Junta General de Accionista a ser realizados en los plazos establecidos por la ley, para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía los mismos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, fueron aprobados por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas realizada el 21 de marzo de 2014.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables utilizadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros separados se resumen a continuación:

(a) Declaración de cumplimiento y bases de preparación y presentación

Los estados financieros separados adjuntos fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB, por sus siglas en inglés”) vigentes al 31 de diciembre de 2014, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC) - adoptadas por el IASB. Para estos propósitos fue utilizada la base de costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada por el intercambio de activos.

El valor razonable es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en una fecha de medición, independientemente del hecho que dicho precio sea directamente observable o estimable por medio de otra técnica de valuación. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía considera las características de dicho activo o pasivo en caso los participantes del mercado quisieran considerarlas al momento de colocarles un precio a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación en estos estados financieros separados se determina sobre dicha base, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones (los cuales se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2), transacciones de arrendamiento (dentro del alcance de la NIC 17), y las mediciones que tengan algunas similitudes al valor razonable pero no sean valor razonable, tales como el valor neto realizable en la NIC 2, o valor en uso en la NIC 36.

(b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Para la elaboración de los mismos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidos de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de ganancia del año en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones y sus fuentes de incertidumbre consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía se refieren a:

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Reconocimiento de ingresos.
- Arrendamientos.
- Vida útil de inmueble, maquinaria y equipo.
- Provisiones.
- Probabilidad de contingencias.
- Pérdidas por deterioro.
- Impuesto a las ganancias.

(c) Moneda funcional y de presentación

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros separados en nuevos soles, que es su moneda funcional. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, aquella que influye en los precios de venta de los bienes que comercializa, entre otros factores.

(d) Moneda extranjera

La moneda funcional de la Compañía es el Nuevo Sol. Las operaciones en otras divisas distintas dólar estadounidense se consideran denominadas en “moneda extranjera”, y son reconocidas utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones. Al final de cada período de reporte, los saldos de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a esa fecha. Los saldos de partidas no monetarias contabilizadas a valor razonable que son denominadas en moneda extranjera son traducidas utilizando los tipos de cambio aplicables a la fecha en que el valor razonable fue determinado. Los saldos de partidas no monetarias que son reconocidas en términos de costos históricos en monedas extranjeras son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones.

Las diferencias en cambio originadas por partidas monetarias son reconocidas en la ganancia o pérdida neta en el período en el que se producen, excepto por diferencias en cambio sobre obligaciones financieras en moneda extranjera que se relacionan con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales son incluidas en el costo de tales activos cuando son consideradas como un ajuste a los costos de intereses de tales obligaciones financieras.

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo comprende efectivo en caja y depósitos de libre disponibilidad e inversiones en depósitos a plazos con vencimiento inferior a tres meses.

(f) Inventarios

Los inventarios se valoran al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor; y se presentan netas de la provisión por desvalorización. La provisión para desvalorización de los inmuebles es determinada teniendo en cuenta el valor de mercado de los inmuebles disponibles para la venta.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El costo se determina usando el método de promedio ponderado, excepto en el caso de las existencias por recibir, que se determina usando el método de identificación específica. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costos estimados de terminación y los costos que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

(g) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se transforma en una parte de los acuerdos contractuales del instrumento correspondiente.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable y cuyos costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, son reconocidos inmediatamente en la utilidad o pérdida del período.

Activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la Compañía corresponden principalmente partidas por cobrar.

Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía no mantiene activos financieros que requieran una clasificación en las categorías de: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados; inversiones mantenidas hasta el vencimiento; o, activos financieros disponibles para la venta, ni ha celebrado operaciones durante el período que hayan requerido de tales clasificaciones.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un

instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos.

La Compañía no mantiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados ni pasivos financieros mantenidos para negociar. Los pasivos financieros comprenden: cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar (intereses) y obligaciones financieras corrientes y no corrientes, los que son valuados con posterioridad a su reconocimiento inicial a su costo amortizado utilizando el método del tipo de tasa de interés efectiva, reconociendo en resultados los intereses devengados a lo largo del período correspondiente.

(h) Inversiones en Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Las inversiones en subsidiarias en los estados financieros separados se muestran al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan al estado de resultados en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros separados.

Conforme a los requisitos de información financiera vigentes en Perú, la Compañía, al formar parte de un grupo económico, ha optado por no consolidar sus estados financieros con sus subsidiarias: (i) El Pino Gerpal S.A. y (ii) Asociación en Participación Gerpal S.A.C. y BICE Renta Urbana S.A.; siendo Sociedad Inmobiliaria Los Algarrobos S.A. su accionista último en Perú, quien las incorpora en sus estados financieros consolidados conforme a NIIF y los mantiene disponibles para terceros en sus oficinas ubicadas en Avenida Jorge Basadre No. 310, Piso 8, San Isidro. Los accionistas minoritarios de la Compañía han sido debidamente informados de que no se prepararán estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias y éstos no han manifestado objeciones.

(i) Inmueble, maquinaria y equipo

El inmueble, maquinaria y equipo se expresan al costo neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere.

El costo inicial comprende el precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de uso. Los desembolsos posteriores relacionados con reparaciones y mantenimientos rutinarios, se cargan a los resultados del período en que se incurren. Los desembolsos posteriores que resultarán en beneficios futuros por el uso de los activos, más allá de su estándar de rendimiento original, son capitalizados como un costo adicional. Al vender o retirar el inmueble, maquinaria y equipo, se elimina su costo y depreciación y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

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

	Años
Edificios e instalaciones	Entre 2 - 3
Inmuebles	50
Maquinaria y equipos diversos	Entre 3 - 5
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	Entre 3 - 10
Equipos de cómputo	Entre 3 - 4

(j) Activos intangibles

Los activos intangibles se registran inicialmente al costo e incluyen principalmente los costos incurridos en el desarrollo del proyecto de implementación del sistema contable y costos de adquisición de programas informáticos, los cuales son considerados de vida útil finita.

Un activo intangible se reconoce como activo si es probable que los beneficios económicos futuros atribuibles que genere fluirán a la empresa y su costo puede ser medido confiablemente. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los activos intangibles se amortizan bajo el método de línea recta, sobre la base de una vida útil estimada que fluctúa entre 4 y 6 años, según el activo del que se trate. El período y el método de amortización se revisan cada año.

(k) Desvalorización de uso de activos de larga duración

La Compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos de larga duración cuando ocurren eventos o cambios económicos que indican que el valor en libros no va a poder ser recuperado. Una pérdida por desvalorización es el importe por el cual el valor en libros de los activos de larga duración excede el precio de venta o el valor de uso, el que sea mayor. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados que se esperan obtener del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Una pérdida por valor de uso reconocida en años anteriores se extorna si se produce un cambio en los estimados que se utilizaron en la última oportunidad en que se reconoció dicha pérdida.

Para la ejecución de la prueba anual de pérdida de valor de sus activos, la Compañía utiliza el valor en uso por unidad generadora de efectivo como el monto recuperable del activo.

Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de caja estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Asimismo, se ejecuta una evaluación en cada fecha de reporte para determinar si hay indicios de que las pérdidas de valor previamente reconocidas han desaparecido o disminuido. Si tal indicio existe, la Compañía realiza un estimado del importe recuperable. Una pérdida de valor previamente

reconocida, se extorna sólo si se produce un cambio en los estimados que se utilizaron en la última oportunidad en que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese fuera el caso, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable. La reversión no puede exceder el valor en libros que habría resultado, neto de la depreciación acumulada, en caso no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no hay situaciones que indiquen que exista una desvalorización de sus activos de larga duración.

(l) Arrendamientos y operación de venta con arrendamiento financiero posterior

Los arrendamientos son clasificados como arrendamientos financieros cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en la sustancia del contrato en la fecha de inicio del mismo. Es necesario evaluar si el cumplimiento del contrato depende del uso de un activo o activos específicos o si el contrato traslada el derecho de usar el activo o activos, aún si ese derecho no está explícitamente especificado en el contrato.

Arrendamientos financieros

Los arrendamientos financieros y operación de venta con posterior arrendamiento financiero que transfieren a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la titularidad del activo arrendado, son capitalizados en la fecha de inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si el monto fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos de arrendamiento y retro-arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de modo de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados integrales.

La ganancia obtenida en la venta de bienes con pacto de arrendamiento financiero posterior se difiere y se amortiza durante el plazo del contrato de arrendamiento.

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

Arrendamientos operativos

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados integrales sobre una base de amortización lineal a lo largo del período de arrendamiento.

(m) Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere necesariamente un periodo considerable de preparación para encontrarse disponible para uso o venta son capitalizados como parte del costo del respectivo activo. Todos los costos de financiamiento adicionales son reconocidos como gasto en el periodo en el que ocurren.

Los costos de financiamiento están conformados por los intereses y otros costos que la entidad incurre en vinculación con los fondos financiados.

(n) Provisiones

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede efectuarse una estimación confiable del monto de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de la misma. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

En el caso de que se espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la provisión sea rembolsado por un tercero, la porción a cobrar es reconocida como un activo cuando es prácticamente segura su recuperación, y el importe de dicha porción puede ser determinado en forma fiable.

(o) Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los mismos. Cuando la posibilidad de una salida de recursos para cubrir un pasivo contingente sea remota, tal revelación no es requerida.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los estados financieros cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

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

(p) Provisión de post-venta

La Compañía reconoce una provisión de post-venta para cubrir los reclamos esperados de garantías sobre los departamentos vendidos, calculada sobre la base de la experiencia histórica en relación con el nivel de las reparaciones. Los supuestos claves utilizados para calcular la provisión de garantía se basaron en los niveles actuales de ventas y en la información actual disponible sobre las reparaciones a los departamentos, sobre la base de un periodo de 4 años vigente de la garantía para todos sus departamentos y oficinas vendidos.

(q) Beneficios a los trabajadores

Los beneficios a empleados y trabajadores incluyen, entre otros, beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, y participación en ganancias e incentivos, si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del período. Estos beneficios se reconocen contra la utilidad o pérdida del período cuando el trabajador ha desarrollado los servicios que les otorgan el

derecho a recibirlos. Las obligaciones correspondientes a pagar se presentan como parte de los pasivos por los beneficios a los empleados.

(r) Reconocimiento de ingresos

La medición de los ingresos de actividades ordinarias es utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Los ingresos se muestran netos de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que fluyan beneficios económicos hacia la Compañía en el futuro. Los siguientes criterios se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

Ventas de inmuebles

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

Ingresos por valorización de obra

Los ingresos por los servicios de construcción a terceros son reconocidos como tales al momento de su ejecución, de acuerdo con el avance de obra. Adicionalmente, dichos ingresos y costos se ajustan para reconocer el margen de utilidad final proyectado de la obra, conforme lo establece la Norma Internacional de Contabilidad N° 11 - "Contratos de construcción".

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen en el período en el que se prestan considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el cual se informa, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una proporción del total de los servicios a ser brindados.

Intereses

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

(s) Reconocimiento de costos y gastos

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

Los gastos se reconocen cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad, independientemente del momento en que se paguen.

(t) Costos financieros

Los costos financieros se registran como gasto cuando se devengan e incluyen principalmente los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados.

(u) Utilidad o pérdida operativa

Se entiende como utilidad o pérdida operativa el total de ingresos de actividades ordinarias menos el total de costo de venta y los gastos de operación, sin considerar actividades financieras.

(v) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias comprende la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar estimado y el impuesto a las ganancias diferido.

El impuesto a las ganancias corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente sobre la ganancia neta fiscal del año.

El impuesto a las ganancias diferido corresponde al monto de impuesto esperado a recuperar o pagar sobre las diferencias temporarias entre los valores en libros reportados de activos y pasivos, y sus correspondientes bases fiscales. Los pasivos por impuestos a las ganancias diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos generalmente se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y créditos fiscales, rebajas y pérdidas fiscales no aprovechadas, hasta la extensión en que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos. Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporarias proceden de una plusvalía o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado al final de cada período de reporte, y reducido hasta la extensión de que no resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar la totalidad o una porción de tales activos.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos son determinados utilizando las tasas de impuesto que se espera aplicarán en el momento en que el activo se realice o el pasivo se liquida, con base en tasas y leyes fiscales aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del período de reporte. La medición de tales impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período de reporte, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos a las ganancias, tanto corrientes como diferidos, son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del período, excepto si tales impuestos se relacionan con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, en cuyo caso, el impuesto a las ganancias corriente o diferido es también reconocido en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

3. NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE

3.1 *Modificaciones a las NIIF y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

En el presente año, la Compañía ha evaluado la aplicación de algunas modificaciones a las NIIF y una nueva Interpretación emitida por el IASB que se encuentran vigentes de manera obligatoria por el período contable que comienza el 1 de enero de 2014 o posteriormente.

Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión

Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que informa cumpla con esta definición, no con la intención de consolidar sus subsidiarias, sino para medir sus subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros.

Para ser clasificada como entidad de inversión, una entidad que informa debe:

- Obtener fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de gestión de inversión;
- Comprometerse con el inversionista a que el objetivo del negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación de capital, en los ingresos de inversión o ambos y
- Medir y evaluar el rendimiento de prácticamente todas sus inversiones a valor razonable.
- Se han realizado modificaciones significativas a la NIIF 12 y la NIC 27 con la finalidad de introducir nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión.

La Compañía no es una entidad de inversión (según el criterio establecido en la NIIF 10 al 1 de enero de 2014), por lo tanto, la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros

Las modificaciones a la NIC 32 *Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros* por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La Compañía ha determinado que no posee activos financieros o pasivos financieros que se encuentren dentro de la clasificación de compensación, por lo tanto y según el criterio establecido en las modificaciones, se concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros

Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se miden el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones

clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con el requerimiento de discontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura.

La Compañía no tiene derivados que estén sujetos a la novación, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

CINIIF 21 Gravámenes

El CINIIF 21 aborda el tema sobre cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen. La Interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que permite el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona indicaciones para saber cómo registrar diferentes acuerdos en pagar un gravamen, en especial, explica que ni la compulsión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

3.2 NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 9 Instrumentos Financieros⁵

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes⁴

Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 Clarificación de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización³

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 Agricultura: Plantas productoras³

Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados¹

Modificaciones a las NIIF Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012²

Modificaciones a las NIIF Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013¹

¹ En vigencia para los períodos anuales que comienzan el 1 de julio de 2014 o posterior, con aplicación anticipada permitida.

² En vigencia para los períodos anuales que comienzan el 1 de julio de 2014 o posterior, con sus excepciones. Se permite la aplicación anticipada.

³ En vigencia para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o posterior, con aplicación anticipada permitida.

⁴ En vigencia para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2017 o posterior, con aplicación anticipada permitida.

⁵ En vigencia para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posterior, con aplicación anticipada permitida.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009 incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” (FVTOCI, siglas en inglés) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales y vender activos financieros y que tengan términos contractuales del activo financiero producen, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyen pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.
- con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero

designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIIF 9. El modelo de deterioro por pérdida de crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Gerencia de la Compañía anticipa que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no podría tener un impacto material en los importes sobre el que se informa con relación a los activos financieros y los pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 9 hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 *Ingresos*, la NIC 11 *Contratos de Construcción* y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Gerencia de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 15, en el futuro, no tendrá un impacto en los importes sobre los que se informa y las revelaciones de los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para saber cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de negocios en la NIIF 3 y en otras normas (por ejemplo, en la *NIC 36 Deterioros de Activo*, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requerimientos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente se ve beneficiado en la operación por una de las partes que participan en ella.

También se requiere un operador conjunto para revelar la información de interés solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

La Gerencia de la Compañía estimó que la aplicación de estas modificaciones no tiene un impacto en los estados financieros separados.

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser debatida en las dos siguientes circunstancias:

- (a) Cuando se expresa el activo intangible como medida de ingreso; o,
- (b) cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de depreciación de línea recta y la amortización de la propiedad, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por ello, La Gerencia de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrá un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41: Agricultura: Plantas Productoras

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, que reemplaza a la NIC 41.

Aún se contabiliza el cultivo de plantas productoras según la NIC 41.

La Gerencia de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41 no tendrá un impacto en los estados financieros separados de la Compañía, al no mantener activos biológicos.

Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficio Definidos: Aportación de los empleados

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los servicios o planes de beneficio definidos, al tomar en consideración si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para aportaciones independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el servicio de costo en el período en el que se preste o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de unidades de crédito estimados, mientras que para los beneficios dependientes del número de años de servicio, se requiere que la entidad se los atribuya.

La Gerencia de la Compañía no anticipa que la aplicación que estas modificaciones tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

Las modificaciones a la NIIF 2 : (i) cambian las definiciones de “condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión” y “condiciones de mercado” y (ii) añaden definiciones para “condiciones de rendimiento de la concesión” y “condiciones de servicio”, que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de “condiciones de irrevocabilidad de la concesión”. Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pago basado en acciones, en los que la fecha permitida es el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, un activo o pasivo no financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes en el período de medición) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 8: (i) requieren que una entidad revele los juicios de la gerencia al aplicar los criterios de agregación a los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos añadidos y los indicadores económicos evaluados para determinar que los segmentos tengan “características económicas similares” y (ii) explican que una conciliación del total de activos de segmentos sobre los que se debe informar, con relación a los activos de la entidad solo debería entregarse si los activos del segmento se proporcionan, de manera regular, al jefe operativo responsable de la toma de decisiones.

Las modificaciones a la base de las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que las dudas con respecto a esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo, sin ninguna tasa de interés establecida en los importes de factura sin descontar cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que

Las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 omiten inconsistencias en la contabilidad de depreciación/ amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de la propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas explican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente a la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización/depreciación acumulada es la diferencia entre el importe en libros bruto y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las modificaciones a la NIC 24 explican que una entidad de la gerencia que presta servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa son partes vinculadas a esta. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones de partes relacionadas los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la entidad de la gerencia para proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de compensación.

La Gerencia de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013

Las Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la norma no aplica a la contabilización para todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.

Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción de la cartera de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros basados en su exposición aplica a todos los contratos que abarque el alcance y que sean contabilizados según la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, además, puede requerirse la aplicación de ambas normas. Por ello, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe decidir si:

- (a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y
- (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

La Gerencia de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones no tendrá impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

4. INSTRUMENTOS Y RIESGOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se componen de:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
		(Nota 1 (c))
Activos financieros:		
Partidas por cobrar (incluyendo efectivo y equivalentes al efectivo)	<u>9,534</u>	<u>36,129</u>
Pasivos financieros:		
Al costo amortizado	<u>60,272</u>	<u>32,452</u>

Riesgos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos, la cual identifica y evalúa los riesgos financieros.

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia de Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están expresados al tipo de cambio de la fecha del estado de situación financiera. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición al riesgo de tipo de cambio; durante el 2014 utilizó contratos forward para cubrir parcialmente su exposición a la moneda extranjera, los cuales fueron liquidados al 31 de diciembre de 2014 (Nota 28).

A continuación se presenta el valor en libros de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, reflejados de acuerdo con las bases de contabilidad descritos en la Nota 2(d) a los estados financieros:

	<u>2014</u> US\$000	<u>2013</u> US\$000 (Nota 1 (c))
Activos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	345	2,406
Cuentas por cobrar comerciales	718	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	565	343
Otros activos	28	43
Total	<u>1,656</u>	<u>2,792</u>
Pasivos		
Obligaciones financieras	(13,901)	(7,680)
Cuentas por pagar comerciales	(1,980)	(1,944)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(4)	-
Adelanto de clientes	(16,021)	(19,795)
Total	<u>(31,906)</u>	<u>(29,419)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(30,250)</u>	<u>(26,627)</u>

Los saldos de activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, están expresados en dólares estadounidenses dentro del Estado de Situación Financiera, al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) vigente a esa fecha, el cual fue S/.2.989 venta y S/.2.981 compra (S/.2.796 venta y S/.2.794 compra en 2013) por dólar estadounidense.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía ha registrado pérdidas por diferencias de cambio, neta de (en miles) S/.3,036 y S/.4,355, respectivamente.

Los porcentajes anualizados de devaluación del nuevo sol en relación con el dólar estadounidense, calculados en base al tipo de cambio de oferta y demanda - venta publicado por la SBS, y los porcentajes de inflación, según el Índice de Precios al por Mayor a Nivel Nacional (IPM), en los últimos períodos, fueron los siguientes:

Año	<u>Devaluación</u> %	<u>Inflación</u> %
2014	6.90	1.47
2013	9.60	1.55

La Gerencia de la Compañía considera razonable un 5% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación se presenta un análisis de sensibilidad asumiendo una devaluación del nuevo sol (S/.) equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios anteriormente reflejados:

	<u>Aumento (disminución en):</u>	
	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Ganancia (pérdida) neta del año</u> S/./000
2014:		
Nuevos Soles/ US\$	5%	2,299
Nuevos Soles/ US\$	-5%	(2,299)
2013:		
Nuevos Soles/ US\$	5%	3,397
Nuevos Soles/ US\$	-5%	(3,397)

(i) Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de los servicios y materiales de construcción, la Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados con el fin de mitigar dichos riesgos.

(ii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus obligaciones financieras y cuentas por pagar a entidades relacionadas. La política de la Compañía es mantener financiamientos principalmente a tasas de interés fija. Al respecto, la Gerencia de la Compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasas de interés no es significativo debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la Compañía para instrumentos financieros similares.

La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado, excepto por la cuentas por cobrar y pagar a empresas relacionadas que devengan intereses a tasas de mercado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el endeudamiento de corto y largo plazo está pactado a tasas fijas

(b) Riesgo crediticio

El riesgo de crédito de la Compañía se origina en la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstas hayan vencido.

La Gerencia otorga montos máximos de crédito a cada cliente en función a sus antecedentes crediticios y a su situación financiera, y monitoreando permanentemente el comportamiento de pago de los mismos.

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas, la Gerencia considera que no existe riesgo, ya que su principal cliente es su Subsidiaria, sobre la cual ejerce el control y aplica las mismas políticas crediticias de la Compañía.

(c) Riesgo de liquidez

La Gerencia evalúa permanentemente la suficiencia de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. La Gerencia, administra el riesgo de liquidez a través del monitoreo de flujos de efectivo y vencimientos de sus activos y pasivos financieros. Los activos financieros tienen vencimiento en el corto plazo.

A continuación se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su vencimiento, considerando el período restante para llegar a ese vencimiento en la fecha de los estados financieros separados:

	Al 31 de diciembre de 2014		
	Menos de	Entre 1 a 5	Total
	1 año	años	Total
Al 31 de diciembre de 2014	S/.000	S/.000	S/.000
Obligaciones financieras	31,607	8,241	39,848
Cuentas por pagar comerciales	12,669	-	12,669
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,180	-	1,180
Total	45,456	8,241	53,697
Al 31 de diciembre de 2013			
Obligaciones financieras	13,709	7,764	21,473
Cuentas por pagar comerciales	9,589	-	9,589
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	729	-	729
Total	24,027	7,764	31,791

(d) Administración de riesgo de capital

La Compañía maneja su capital para asegurar que la entidad pueda continuar como empresa en marcha, mientras se maximiza el retorno a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía está constituida por el endeudamiento neto (obligaciones financieras menos efectivo), y el patrimonio atribuido a los accionistas.

Índice de endeudamiento

La Gerencia de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la Gerencia de la Compañía considera el costo del capital y el riesgo asociado con cada clase de capital. La Compañía considera razonable un nivel de endeudamiento de hasta tres veces el patrimonio neto.

El índice de endeudamiento neto está compuesto por lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Obligaciones financieras	39,848	21,473
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>1,031</u>	<u>9,672</u>
Total deuda neta	<u>38,817</u>	<u>11,801</u>
Total patrimonio	<u>28,733</u>	<u>24,134</u>
Total capital	<u>67,550</u>	<u>35,935</u>
Indice de endeudamiento neto	<u>57.46%</u>	<u>32.84%</u>

(e) Valor razonable de instrumentos financieros

La Compañía no mantiene activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros del efectivo, equivalente al efectivo y de las cuentas por cobrar corrientes es similar a sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo.

5. EFECTIVO, FONDOS RESTRINGIDOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Efectivo		
Fondo fijo	10	8
Cuentas corrientes (a)	<u>1,021</u>	<u>9,664</u>
Total	<u>1,031</u>	<u>9,672</u>
Fondos restringidos y equivalentes al efectivo		
Fondos restringidos (b)	2,338	3,925
Depósitos a plazos (c)	<u>-</u>	<u>12,000</u>
Total	<u>2,338</u>	<u>15,925</u>

- (a) Las cuentas corrientes bancarias son de libre disponibilidad, están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales y no generan intereses.

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los fondos restringidos se relacionan directamente al anticipo de clientes y liberaciones de tales fondos por parte de las entidades financieras conforme al grado de avance de los proyectos inmobiliarios.
- (c) Al 31 de diciembre de 2013, el depósito a plazo generó intereses a una tasa efectiva anual de 2% y fue liquidado en enero de 2014.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Contrato de servicios de construcción (a)	2,143	2,818
Venta de inmuebles	-	2,958
Fondo de garantía	-	160
	<u>2,143</u>	<u>5,936</u>
Total	<u>2,143</u>	<u>5,936</u>

- (a) Corresponden a la valorización por el avance de obra de los servicios de construcción otorgado a Inmobiliaria JPMM E.I.R.L., con la finalidad de ejecutar la construcción de vivienda multifamiliar de seis pisos por un importe de (en miles) US\$ 1,156. En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario registrar una provisión para cuentas de cobranza dudosa en relación a la valorización de contratos por servicios de construcción.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en nuevos soles, no devengan intereses, son de vencimiento corriente y no tienen garantías específicas

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Nota 1 (c))
Cuentas por cobrar (a)		
Gerencia RP S.A.C.	791	1,750
El Pino-Gerpal S.A.C. (b)	2,118	1,115
Gustavo Rizo Patrón	591	458
RVV Gerencia Inmobiliaria S.A.C.	6	5
RVV Gerencia y Construcción S.A.C.	2	2
RVV Inversiones Generales S.A.C.	2	2
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>3,510</u>	<u>3,332</u>
Cuentas por pagar (c)		
Sociedad Inmobiliaria los Algarrobos S.A.	1,145	694
Gerencia RP S.A.C.	35	35
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,180</u>	<u>729</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar a entidades relacionadas corresponden principalmente a gastos reembolsables, servicios administrativos, financieros y de operación prestados a sus relacionadas. Los saldos por cobrar a entidades relacionadas tienen vencimiento corriente, no generan intereses, excepto lo indicado en (b), y no tienen garantías específicas.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a cuatro préstamos otorgados a El Pino-Gerpal S.A.C., que devengan una tasa de interés de efectiva anual de 8.00 % y tienen vencimiento corriente.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar a entidades relacionadas corresponden principalmente a préstamos destinados para capital de trabajo. Dichos préstamos son de vencimiento corriente y generan intereses a una tasa del 8.5%.

Las principales transacciones con entidades relacionadas son las siguientes:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Nota 1 (c))
Ingresos operacionales:		
Gerencia RP S.A.C.	7	943
El Pino-Gerpal S.A.C.	354	141
RVV Gerencia Inmobiliaria S.A.C.	1	1
RVV Gerencia y Construcción S.A.C.	1	1
RVV Inversiones Generales S.A.C.	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u><u>364</u></u>	<u><u>1,087</u></u>
Costos operacionales:		
Gerencia RP S.A.C.	<u>2</u>	<u>13</u>
Ingresos financieros :		
El Pino-Gerpal S.A.C.	<u>88</u>	<u>47</u>
Préstamo:		
Sociedad Inmobiliaria Los Algarrobos S.A.	<u>450</u>	<u>-</u>

Remuneraciones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía efectuó pagos a personal clave de la Gerencia por (en miles) S/.3,014 y (en miles) S/. 3,005, respectivamente.

8. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Anticipos de proveedores	168	56
Reclamaciones a terceros	89	896
Cuentas por cobrar al personal	60	60
Depósitos en garantía	73	63
Detracciones por cobrar	-	44
Otros	122	145
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>512</u>	<u>1,264</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario registrar una provisión para otras cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2014, debido a que serán cobrados en 2015.

9. INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Inmuebles para la venta (a)		
Proyecto para vivienda: Tomas Marsano	6,780	-
Proyecto para oficinas: Benavides - Miraflores	3,193	-
Edificio para oficinas: América - San Isidro	151	151
Proyecto para vivienda: Edificio El Diamante – Lima	313	2,763
Provisión para deterioro de inmuebles (f)	(60)	(60)
	<u>10,377</u>	<u>2,854</u>
Obras en proceso (b)		
Proyecto para vivienda: Altos de Marsano – Surquillo	20,786	19,508
Proyecto para vivienda: Tingo María - Lima	38,402	14,345
Proyecto para oficinas: Olguin - Surco (c)	-	11,241
Proyecto para oficinas: Benavides - Miraflores, nota 14(b)	-	36,154
	<u>59,188</u>	<u>81,248</u>
Suministros (e)		
Proyecto para vivienda: Altos de Marsano - Surquillo	1,451	981
Contrato de servicio construcción: Santa María- Santa María	1,058	156
Proyecto para vivienda: Tingo María - Lima	419	746
Proyecto para oficinas: Benavides - Miraflores	-	1,590
	<u>2,928</u>	<u>3,473</u>
TOTAL CORRIENTE	<u><u>72,493</u></u>	<u><u>87,575</u></u>
Terrenos		
Proyecto para vivienda: Matisse - Miraflores, (d) y nota 14(b)	13,289	-
Proyecto para oficinas: Alcanfores - Miraflores	2,282	-
TOTAL NO CORRIENTE	<u><u>15,571</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014, los inmuebles para la venta corresponden principalmente a: (i) veinticinco departamentos de la torre B del Proyecto Altos de Marsano; y (ii) cuatro oficinas, treinta y dos estacionamientos y nueve depósitos en el edificio para oficinas Benavides. La Gerencia espera vender estos inmuebles durante el año 2015.

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde diecinueve departamentos, tres estacionamientos y un depósito en el edificio para viviendas el Diamante; y a tres estacionamientos y dos depósitos en el edificio para oficinas América.

- (b) Las obras en proceso corresponde principalmente a los costos de construcción, costos de terrenos y otros costos relacionados al desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios destinados a la venta. La Gerencia de la Compañía estima que estos proyectos inmobiliarios serán terminados en el corto plazo.
- (c) Corresponde principalmente a la compra de un terreno ubicado en la Av. Manuel Olguin y Calle Santa Isabelita, lotes N° 16, 17 y 18, Santiago de Surco, el cual se ha destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario para oficinas Olguín, el cual fue entregado por la Compañía el 25 de abril de 2014 como aporte a la Asociación en participación Gerpal – BICE (Notas 1 y 11).
- (d) Corresponde principalmente a la compra de un terreno por un importe de (en miles) US\$750, el cual está ubicado en Calle Alcanfores N° 659, Distrito de Miraflores, y ha sido destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario para oficinas Alcanfores.
- (e) Corresponden suministros en el almacén de la Compañía, destinados a la ejecución de proyectos inmobiliarios y a servicio de construcción.
- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, el saldo registrado de esta provisión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es suficiente para cubrir adecuadamente los riesgos de deterioro de estos rubros a esas fechas.
- (g) La Gerencia estima que sus inmuebles en proceso sean vendidos dentro del ciclo normal de sus operaciones en el corto plazo, con excepción de los terrenos que se estima sean realizados mediante la ejecución y venta de unidades inmobiliarias en el mediano plazo.

10. OTROS ACTIVOS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Impuesto general a las ventas (a)	3,513	750
Seguros pagados por adelantado	132	87
Servicios prestados por anticipados	31	37
Otros menores	-	4
	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>3,676</u>	<u>878</u>

- (a) El saldo a favor del impuesto general a las ventas corresponde, principalmente, al crédito fiscal generado por las compras de materiales y la adquisición de servicios para la construcción de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, el cual será aplicado contra las ventas que se realizarán durante el año siguiente.

11. INVERSION EN SUBSIDIARIAS

Este rubro comprende:

	Cantidad de	Participación	Valor en libros	
	acciones	en el	2014	2013
	2014	Capital Social	2014	2013
	S/.000	2014	S/.000	S/.000
		%		(Nota 1 (c))
El Pino-Gerpal S.A.C.	204,000	51	5,711	5,711
Asociación en participación: Gerpal - Bice	-	70	12,012	-
Total			17,723	5,711

El Pino Gerpal S.A.C. fue constituida el 7 de junio de 2014 y tiene como actividad económica principal dedicarse al desarrollo de negocios inmobiliario en general, tales como la elaboración, administración, supervisión, gerencia y promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios.

Asociación en participación Gerpal – BICE, (Nota 1 (b)); contrato de asociación en participación firmado el 25 de abril de 2014, en el cual la Compañía tiene control y no control conjunto. El monto de la inversión corresponde principalmente el costo del terreno aportado por la Compañía (Notas 1 (b) y 9 (c)).

En opinión de la Gerencia, no se requiere ninguna estimación por deterioro de las inversiones en subsidiarias.

Al 31 diciembre de 2014 y 2013, la Gerencia de la Compañía no prepara estados financieros consolidados; debido a que su principal en Perú elabora estados financieros consolidados (Nota 2 (h)).

12. INMUEBLE, MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO

El movimiento en costo y depreciación acumulada de inmueble, maquinaria y equipo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue como sigue:

	<u>Terrenos</u> S/.000	<u>Edificios e instalaciones</u> S/.000	<u>Maquinaria y Equipos diversos</u> S/.000	<u>Unidades de transporte</u> S/.000	<u>Equipos de cómputo</u> S/.000	<u>Muebles y enseres</u> S/.000	<u>Obras en curso</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
COSTO:								
Al 1 de enero de 2013 (Nota 1 (c))	-	151	286	125	313	60	53	988
Adiciones	-	-	137	149	55	-	4,412	4,753
Transferencia	-	-	32	-	-	-	(32)	-
Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 1 (c))	-	151	455	274	368	60	4,433	5,741
Adiciones	-	4,061	671	-	3	612	206	5,553
Transferencia (c)	988	5,776	-	-	-	-	(4,563)	2,201
Retiros	-	(543)	-	-	-	(1)	-	(544)
Al 31 de diciembre de 2014	988	9,445	1,126	274	371	671	76	12,951
DEPRECIACION ACUMULADA:								
Al 1 de enero de 2013 (Nota 1 (c))	-	(87)	(83)	(13)	(89)	(18)	-	(290)
Adiciones	-	(55)	(131)	(20)	(86)	(11)	-	(303)
Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 1 (c))	-	(142)	(214)	(33)	(175)	(29)	-	(593)
Adiciones	-	(318)	(300)	(29)	(92)	(145)	-	(884)
Al 31 de diciembre de 2014	-	(460)	(514)	(62)	(267)	(174)	-	(1,477)
Total al 31 de diciembre de 2013	-	9	241	241	193	31	4,433	5,148
Total al 31 de diciembre de 2014	988	8,985	612	212	104	497	76	11,474

- (a) Los inmuebles, maquinaria y equipos incluyen activos adquiridos bajo arrendamientos financieros de la siguiente forma:

	<u>2014</u> S/. 000	<u>2013</u> S/. 000 (Nota 1 (c))
Terrenos	988	-
Instalaciones	8,254	-
Unidades de transporte	<u>274</u>	<u>274</u>
	9,516	274
Depreciación acumulada	<u>(176)</u>	<u>(33)</u>
Total	<u><u>9,340</u></u>	<u><u>241</u></u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene gravámenes sobre inmueble maquinaria y equipo por los mismos activos adquiridos mediante arrendamiento financiero (Nota 14).
- (c) Comprende principalmente la operación de venta con arrendamiento posterior con el Banco de Crédito del Perú por el piso 13 de su proyecto inmobiliario para oficinas “Benavides” ubicado Av. Alfredo Benavides N° 768; mediante el cual la Compañía adquirió sus oficinas administrativas por un importe de (en miles) US\$3,295 (equivalente a (en miles) S/.9,242), cuyo costo fue registrado en libros. El gasto por depreciación del ejercicio 2014 asciende a (en miles) S/. 61.

El exceso del costo en libros y monto de transferencia en el contrato de arrendamiento financiero fue registrado como un ingreso diferido por (en miles) S/.4,188 (Nota 19) monto que se difirió y se amortiza a lo largo del plazo del contrato de venta con arrendamiento financiero posterior.

- (d) La Compañía mantiene seguros sobre sus principales activos, a través de pólizas corporativas por los ramos de incendio, equipo electrónico y responsabilidad civil cuyas sumas aseguradas exceden a los valores en libros al 31 de diciembre de 2014 y 2013.
- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no hay indicios que indiquen que existe un posible deterioro en el valor del inmueble, maquinaria y equipo.

13. ACTIVOS INTANGIBLES, NETO

El movimiento en el costo y amortización acumulada de activos intangibles al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue como sigue:

	Contrato de No hacer	Software	Total
	S/.000	S/.000	S/.000
COSTO:			
Al 1 de enero de 2013 (Nota 1 (c))	1,272	248	1,520
Adiciones	-	20	20
Transferencia	-	40	40
Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 1 (c))	1,272	308	1,580
Adiciones	-	46	46
Al 31 de diciembre de 2014	1,272	354	1,626
DEPRECIACION ACUMULADA:			
Al 1 de enero de 2013 (Nota 1 (c))	(624)	(31)	(655)
Adiciones	(206)	(93)	(299)
Al 31 de diciembre de 2013 (Nota 1 (c))	(830)	(124)	(954)
Adiciones	(205)	(109)	(314)
Al 31 de diciembre de 2014	(1,035)	(233)	(1,268)
Total al 31 de diciembre de 2013	442	184	626
Total al 31 de diciembre de 2014	237	121	358

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Este rubro comprende:

	2014		2013	
	Corriente S/.000	No corriente S/.000	Corriente S/.000 (Nota 1 (c))	No corriente S/.000 (Nota 1 (c))
Pagarés Bancarios (a)	30,424	-	13,010	-
Retro-arrendamiento (b)	814	7,020	-	7,764
Arrendamientos Financieros (c)	112	236	699	-
Préstamos bancarios (e)	257	985	-	-
Total	31,607	8,241	13,709	7,764

- (a) Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene dieciséis pagarés bancarios por un total de (en miles) US\$ 10,308 equivalentes a (en miles) S/. 30,424, los mismos que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 3.80% a 7.5% (al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantiene tres pagarés bancarios por un total de (en miles) US\$ 4,653 equivalente a (en miles) S/.13,010, los mismos que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.50% a 5.85%). Estos pagares son de vencimiento corriente y se ha otorgado como única garantía la propiedad de un terreno – Proyecto de vivienda -Tingo María (Nota 9(b)).
- (b) La Compañía mantiene un contrato de venta con arrendamiento financiero posterior; con el Banco Crédito del Perú por las oficinas cuyo uso es administrativo, las cuales se encuentran ubicadas en el distrito de Miraflores. Al 31 de diciembre de 2014 la deuda asciende a (en miles) US\$ 2,620 equivalente (en miles) S/.7,834, la misma devenga intereses a una tasa efectiva anual de 6.65%. El contrato tiene vencimiento hasta agosto 2022 (Nota 12(c)).
- (c) La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento financiero con Amerika Financiera S.A. y el Banco de Crédito del Perú para la adquisición de tres vehículos, los mismos que devengan intereses a tasas efectiva anuales que fluctúan entre 5.1% y 9%. Dichos arrendamientos financieros tienen vencimientos hasta julio de 2016.
- (d) Los arrendamientos financieros y la operación de venta con arrendamiento financiero posterior están garantizados por los activos relacionados a dichas operaciones.
- (e) El gasto financiero generado por financiamiento por arrendamiento financiero y préstamos para capital de trabajo durante el año 2014 ascendió aproximadamente en (en miles) S/. 389 y (en miles) S/. 343, respectivamente, ((en miles) S/.76 por arrendamiento financiero durante el año 2013) (Nota 29)

Al 31 diciembre de 2014 y 2013, los pagarés bancarios generaron intereses ascendentes a (en miles) S/.426 y (en miles) S/.228 respectivamente, los cuales fueron capitalizados como parte del proceso de adquisición de un activo calificado relacionado con el financiamiento de la compra del terreno para el proyecto para viviendas Tingo María y Proyecto Matisse.

(f) A continuación se presenta la composición de los arrendamientos financieros y operación de venta con arrendamiento posterior (leaseback) y préstamos:

Nombre de los Acreedores	Clase de Obligación	Vencimiento	Tasa de Interés	Total		Corriente		No corriente	
				2014	2013	2014	2013	2014	2013
				S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
					(Nota 1 (c))		(Nota 1 (c))		(Nota 1 (c))
Banco de Crédito del Perú S.A.	Leasback	Al 1 de agosto de 2022	6.65%	7,834	8,107	814	594	7,020	7,513
Banco de Crédito del Perú S.A.	Préstamo	Al 20 de marzo de 2019	7.91%	1,242	-	257	-	985	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Arrendamiento	Al 1 de julio de 2016	5.10%	47	70	29	26	18	44
Banco de Crédito del Perú S.A.	Arrendamiento	Al 1 de julio de 2016	5.10%	40	59	25	22	15	37
Banco de Crédito del Perú S.A.	Arrendamiento	Al 1 de julio de 2016	5.85%	248	181	45	23	203	158
Amerika Financiera S.A.	Arrendamiento	Al 1 de julio de 2015	9.00%	13	30	13	18	-	12
Amerika Financiera S.A.	Arrendamiento	Al 1 de octubre de 2014	9.00%	-	16	-	16	-	-
		Total		9,424	8,463	1,183	699	8,241	7,764

- (g) Los pagos mínimos futuros para el arrendamiento financiero y operación de venta con arrendamiento financiero posterior descrito en el acápite (c) de la presente nota, netos de los cargos financieros futuros, son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.000	Valor presente de los pagos de arrendamientos financieros S/.000	Pagos mínimos S/.000 (Nota 1 (c))	Valor presente de los pagos de arrendamientos financieros S/.000 (Nota 1 (c))
Hasta 1 año	1,459	955	1,184	776
Entre 1 y 9	8,916	7,231	9,680	7,687
Total pagos	10,375	8,186	10,864	8,463
Menos intereses por pagar	(2,189)	-	(2,401)	-
Total	8,186	8,186	8,463	8,463

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Este rubro comprende:

	2014 S/.000	2013 S/.000 (Nota 1 (c))
Facturas comerciales	5,533	780
Compra de terreno (a)	2,690	3,914
Materiales para las obras (b)	2,129	2,086
Fondo de garantía de proveedores (c)	2,029	1,340
Servicios devengados no facturados	221	1,422
Otros	67	47
Total	12,669	9,589

- (a) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a un saldo de (en miles) US\$1,404 para la compra de un terreno ubicado en la Av. Manuel Olguin y Calle Santa Isabelita, lotes N° 16, 17 y 18, Santiago de Surco. Estas cuentas por pagar son de vencimiento corriente, no generan intereses y no tienen garantías específicas. Al 31 de diciembre de 2014, incluye un saldo de (en miles) US\$ 900 por la compra de un terreno ubicado en la Av. Paseo de la Republica N° 5817 al 5835, Miraflores, el cual ha sido destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario para viviendas Matisse (Nota 9).
- (b) Corresponde principalmente a la adquisición de materiales, suministros y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad inmobiliaria de la Compañía, están denominadas en moneda

nacional y extranjera, tienen vencimientos corrientes y no generan intereses. No se han otorgado garantías por estas obligaciones.

- (c) La Compañía realiza retenciones entre el 10% y 12% del valor del contrato que tienen sus proveedores que prestan servicios de construcción y otros servicios asociados. Estos fondos son devueltos cuando la Compañía certifica la calidad del servicio prestado.

16. ADELANTO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los adelantos a clientes corresponden a abonos realizados por clientes para la adquisición de inmuebles las cuales se esperan que sean entregados efectivamente en el ciclo normal de las operaciones de la Compañía. Cuando el inmueble sea entregado, la Compañía reconocerá el respectivo ingreso por venta en el estado de resultados integrales. A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Proyecto para vivienda: Altos de Marsano - Surquillo	22,054	28,039
Proyecto para vivienda: Tingo María - Lima	22,339	2,604
Proyecto para oficinas: Benavides - Miraflores	503	55,287
Proyecto para oficinas: Olguín- Surco	1,701	-
	<u>46,597</u>	<u>85,930</u>
Total	<u>46,597</u>	<u>85,930</u>

En opinión de la Gerencia, de acuerdo a su experiencia, estos adelantos serán aplicados a las ventas en el corto plazo.

17. PROVISION DE POST-VENTA

Este rubro comprende:

	Provisión de post venta	Total
	S/.000	S/.000
Saldo al 1 de enero de 2014 (Nota 1(c))	179	179
Adiciones (a)	1,347	1,347
Pagos	(394)	(394)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>1,132</u>	<u>1,132</u>
Clasificación:		
Corriente	340	340
No corriente	792	792
	<u>1,132</u>	<u>1,132</u>

(a) La provisión de post-venta ha sido calculada de acuerdo a la política indicada en la nota 2 (p).

18. PASIVOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Este rubro comprende:

	2014	2013
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Remuneraciones	329	164
Gratificaciones ordinarias y extraordinaria	87	520
Vacaciones	768	698
Compensación por tiempo de servicios	369	337
Total	<u>1,553</u>	<u>1,719</u>

19. INGRESOS DIFERIDOS

En el ejercicio 2014, los ingresos diferidos generados ascienden a (en miles) S/4,188, neto de amortización de (en miles) S/491, corresponden al margen de utilidad en la operación de venta con arrendamiento posterior que se efectuó con el Banco de Crédito S.A. por la Oficina en Av. Benavides 768 Piso 13 en el Distrito de Miraflores, este ingreso se reconocerá en resultados de acuerdo al plazo del contrato firmado (Nota 14).

20. CAPITAL SOCIAL EMITIDO

El capital social emitido suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está compuesto por 43,254,030 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción.

Estructura de participación societaria

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

Participación individual en el capital (en %):

	2014		2013	
	Acciones N°	Participación %	Acciones N°	Participación %
Sociedad Inmobiliaria Los Algarrobos S.A.	43,253,930	100%	38,928,627	90%
Felipe Teodoro Barclay Piazza	100	0%	4,325,403	10%
Total	43,254,030	100%	43,254,030	100%

21. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley General de Sociedades (LGS), la reserva legal se constituye transfiriendo como mínimo 10% de la utilidad neta de cada ejercicio, después de deducir pérdidas acumuladas, hasta que alcance un monto equivalente a la quinta parte del capital. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal debe ser aplicada a compensar pérdidas, pero debe ser repuesta. La reserva legal puede ser capitalizada, pero igualmente debe ser repuesta.

22. PERDIDAS ACUMULADAS

La Compañía estima que el logro de operaciones rentables se efectuará en el corto plazo a través de: (i) la conclusión de los proyectos inmobiliarios e (ii) inicio de las ventas de unidades inmobiliarias. Adicionalmente, de acuerdo a la opinión de la Gerencia, la Compañía generará para los años siguientes, ganancias que conllevarán a la reducción de las pérdidas acumuladas de años anteriores, revirtiendo la situación de pérdida en los próximos periodos.

23. INGRESOS OPERACIONALES

Este rubro comprende:

	2014	2013
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Venta de inmuebles:		
Proyecto para oficinas: Benavides	64,653	-
Proyecto para vivienda: Edificio El Diamante	4,030	31,418
Proyecto para vivienda: Edificio Altos de Marsano	17,056	-
Contrato de construcción:		
Santa María (a)	699	2,802
Cementos Pacasmayo S.A.A. (b)	-	1,254
Otros	335	847
Total	86,773	36,321

- (a) Corresponde al ingreso reconocido por el avance de obra de los servicios de construcción otorgados a Inmobiliaria JPMM E.I.R.L., con la finalidad de ejecutar la construcción de una vivienda multifamiliar de seis pisos por un importe de (en miles) US\$1,156. Dicha obra culminó en agosto de 2014.
- (b) Corresponde al ingreso reconocido por el avance de obra de los servicios de construcción otorgados a Cementos Pacasmayo S.A.A., con la finalidad de ejecutar la ampliación de sus oficinas administrativas. Dicha obra culminó en abril de 2013.

24. COSTO DE VENTAS

Este rubro comprende:

	2014	2013
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Terrenos	10,476	5,260
Materiales	11,887	5,609
Cargas de Personal	9,059	5,570
Servicios prestados por terceros	24,062	10,153
Tributos	1,386	463
Cargas diversas de gestión	190	118
Depreciación	65	46
Total	57,125	27,219

25. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Cargas de personal :		
Sueldos	5,562	3,896
Gratificación	989	767
Compensación por tiempo de servicios	548	396
Vacaciones	484	390
Otros	1,188	1,378
Servicios prestados por terceros	1,507	1,430
Cargas diversas de gestión	344	681
Alquileres	159	458
Depreciación (Nota 12)	699	191
Amortización (Nota 13)	314	299
Otros gastos	-	398
	<u>11,794</u>	<u>10,284</u>

26. GASTOS DE VENTAS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Cargas de personal	2,370	1,700
Publicidad	2,645	2,505
Servicios prestados por terceros	1,011	1,915
Comisiones de venta	525	1,055
Depreciación (Nota 12)	120	28
Otros	655	706
	<u>7,326</u>	<u>7,909</u>

27. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Otros ingresos:		
Recupero de provisiones	283	107
Ingreso por enajenación de activos	948	-
Otros	51	70
	<u>1,282</u>	<u>177</u>
Otros gastos:		
Retiro por baja de maquinaria y equipo	300	-
Otros gastos asociados a proyectos	887	436
Otros	26	399
	<u>1,213</u>	<u>835</u>

28. INGRESOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
		(Nota 1 (c))
Ganancia por instrumentos financieros derivados (Nota 4 (a))	184	-
Intereses de depósitos a plazo	30	155
Intereses por préstamos otorgados	117	75
Otros	5	15
	<u>336</u>	<u>245</u>

29. GASTOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000 (Nota 1 (c))
Intereses por arrendamiento financiero (Nota 14 (e))	389	6
Intereses por préstamo de capital de trabajo (Nota 14 (e))	343	76
Intereses y gastos de carta fianzas	83	55
Gastos bancarios y otros	280	69
Total	<u>1,095</u>	<u>206</u>

30. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(a) Régimen tributario del impuesto a las ganancias

(i) Tasas del impuesto

La tasa de impuesto a las ganancias de las personas jurídicas domiciliadas en Perú es de 30%.

Las personas jurídicas domiciliadas en Perú se encuentran sujetas a una tasa adicional de 4.1%, sobre toda suma que pueda considerarse una disposición indirecta de utilidades, que incluyen sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados; esto es, gastos susceptibles de haber beneficiado a los accionistas, participacionistas, entre otros; gastos particulares ajenos al negocio; gastos de cargo de accionistas, participacionistas, entre otros, que son asumidos por la persona jurídica.

(ii) Pérdida tributaria

De conformidad con el Decreto Legislativo 945, el arrastre de las pérdidas tributarias se da con arreglo a alguno de los siguientes sistemas:

- (a) Compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que registren en un ejercicio gravable imputándola año a año, hasta agotar su importe, a las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los 4 (cuatro) ejercicios inmediatos posteriores completados a partir del ejercicio siguiente al de su generación. El saldo que no resulte compensado una vez transcurrido ese lapso, no podrá computarse a los ejercicios siguientes.
- (b) Compensar la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana que registren en un ejercicio gravable imputándola año a año, hasta agotar su importe, al 50% de las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores.

La Compañía optó el sistema (a) para la compensación de las pérdidas determinadas en el período 2014, al presentar su declaración de impuestos en 2015.

El plazo para compensar la pérdida tributaria arrastrable para ejercicios futuros, de acuerdo con el sistema elegido por la Compañía, que consiste en compensar tales pérdidas con la renta neta que se obtenga en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados a partir del ejercicio siguiente al de su generación. A continuación el detalle de las pérdidas por compensar:

<u>Año de generación</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
2011	-	7,766
2013	10,965	11,728
Total	<u>10,965</u>	<u>19,494</u>

Las pérdidas tributarias son calculadas en Nuevos Soles, la moneda en la cual la Compañía presenta su declaración jurada del impuesto a la renta. El monto de la pérdida tributaria arrastrable al 31 de diciembre de 2014, es de aproximadamente (en miles) S/.10,965.

(iii) Precios de transferencia

Para propósitos de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con entidades relacionadas o con sujetos residentes en territorios de baja o nula imposición deberán estar sustentados con un Estudio Técnico de Precios de Transferencia, y con la documentación soporte correspondiente. Esta obligación formal surge cuando el monto de los ingresos devengados de las empresas superen los (en miles) S/.6,000 (equivalentes a, en miles, US\$ 2,013) y monto de operaciones supere (en miles) S/.1,000 (equivalentes a, en miles, US\$ 335). El indicado Estudio Técnico debe ser presentado junto con la declaración jurada anual informativa de Precios de Transferencia que están obligados a presentar quienes hubiesen realizado transacciones con partes vinculadas por más de (en miles) S/. 200 (equivalentes a, en miles, US\$ 67) y/o enajenen bienes a sus partes vinculadas y/o desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, cuyo valor de mercado sea inferior a su costo computable.

La Compañía realizó el Estudio Técnico de Precios de Transferencia correspondiente al año 2013 y está realizando el respectivo estudio por el año 2014. En base al análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que no resultarán pasivos de importancia para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, en relación con los precios de transferencia.

(b) Modificaciones significativas al régimen de impuesto a las ganancias en Perú

- El 31 de diciembre de 2014 el Congreso de la República promulgó, en el ámbito de la Ley que Promueve la Reactivación de la Economía, la modificación del Texto Único Ordenado de la Ley de Impuesto sobre la Renta. Entre otros asuntos, la Ley modifica el impuesto a cargo de perceptores de ganancias de tercera categoría domiciliadas en el país sobre su ganancia neta, con tasas de 28% para los años 2015 y 2016, 27% para los años 2017 y 2018, y 26% para los años 2019 en adelante. También modifica el impuesto a las personas jurídicas no domiciliadas en el país para dividendos y otras formas de distribución de utilidades recibidas de las personas jurídicas indicadas en el artículo 14, con tasas de 6,8% para los años 2015 y 2016, 8% para los años 2017 y 2018, y 9,3% para los años 2019 en adelante.

Los efectos de las modificaciones antes indicadas sobre los estados financieros del año 2014, como resultado de la determinación de los impuestos a las ganancias diferidos fue una disminución en el ingreso por impuesto a las ganancias diferido y el activo por impuesto a las ganancias diferido de (en miles) S/.324.

- Pagos a cuenta del Impuesto a la Renta de Sociedades

A partir de enero 2015, para determinar los pagos a cuenta mensuales del impuesto a la renta, el coeficiente del sistema de pagos vigente deberá ser multiplicado por el factor 0.9333.

- Calificación como dividendo de todo préstamo otorgado por una empresa a los socios

Se califica como dividendo todo crédito hasta el límite de las utilidades y reserva de libre disposición que las personas jurídicas, que no sean empresas de operaciones múltiples o empresas de arrendamiento financiero, otorguen a favor de sus socios, asociados, titulares o personas que las integran, según sea el caso, con carácter general o particular, cualquier sea la forma dada a la operación.

(c) El ingreso por impuesto a las ganancias comprende el efecto del impuesto a la renta diferido del año (Nota 31).

(d) Situación tributaria

Las declaraciones juradas del impuesto a la ganancia de los años 2010 al 2013, y la que será presentada por el 2014 están pendientes de revisión por la Administración Tributaria, la cual tiene la facultad de efectuar dicha revisión dentro de los cuatro años siguientes al año de la presentación. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de las revisiones pendientes.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias pueden dar a las normas legales vigentes, a la fecha, no es posible determinar si de las revisiones de las que se realicen en el futuro resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

(e) Conciliación de la tasa del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la tasa efectiva del gasto de impuesto a las ganancias difiere de la tasa fiscal aplicable a la ganancia antes de impuesto. La naturaleza de esta diferencia se debe a ciertas partidas relacionadas con la determinación de la (pérdida) ganancia fiscal, cuyos efectos sobre la tasa fiscal aplicable se resumen a continuación (en porcentajes sobre la pérdida antes de impuestos):

	2014		2013	
	S/.000	%	S/.000 (Nota 1 (c))	%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	6,802	100.00	(14,065)	100.00
Impuesto a las ganancias calculado según tasa tributaria	2,041	30.00	4,220	30.00
Efecto de los gastos no deducibles y otras partidas permanentes	(162)	(2.39)	(233)	(1.66)
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(2,203)	32.39	3,987	28.34

(f) Impuesto a las ganancias por recuperar

Los saldos por cobrar con la Administración Tributaria relacionados con el impuesto a las ganancias son los siguientes:

	2014	2013
	S/.000	S/.000 (Nota 1 (c))
Saldo inicial	1,625	1,545
Pagos a cuenta del año y regularización del ejercicio anterior	220	80
Saldo final por recuperar	1,845	1,625

31. IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el movimiento en el pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido y la descripción de las diferencias temporales que le dieron origen, es como sigue:

	Al 1 de enero de 2013	Abono(Cargo) al estado de resultados	Al 31 de Diciembre de 2013	Abono(Cargo) al estado de resultados	Al 31 de diciembre de 2014
	S/.000 (Nota 1 (c))	S/.000 (Nota 1 (c))	S/.000 (Nota 1 (c))	S/.000	S/.000
Pérdida tributaria (a)	2,330	3,518	5,848	(2,778)	3,070
Provisiones diversas	201	377	578	498	1,076
Vacaciones no pagadas	150	59	209	5	214
Diferencias de bases y tasas de depreciación de inmueble, maquinaria y equipo, nota 12(b)(ii)	36	33	69	73	142
Desvalorización de existencias	18	-	18	(1)	17
Total	2,735	3,987	6,722	(2,203)	4,519

(a) La Compañía ha reconocido activo por el impuesto a las ganancias diferido por las pérdidas tributarias generadas en los años 2013 y 2014 que al 31 de diciembre de 2014 ascienden a un

monto acumulado de (en miles) S/.10,965, soportado en la evaluación en sus flujos futuros proyectados que en la opinión de la Gerencia respaldan la generación futura de renta imponible que permita la compensación de dichas pérdidas tributarias y del correspondiente activo por impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014.

32. TRANSACCIONES NO MONETARIAS Y ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Las actividades de inversión y financiamiento que no generaron desembolsos de efectivo, y que afectaron activos y pasivos por los periodos al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se resumen de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
		(Nota 1 (c))
Arrendamiento financiero	68	309
Transferencia de existencias a activo fijo	1,213	3,350

33. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene compromisos con terceros habiendo entregado cartas fianzas bancarias por (en miles) S/. 3,618. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía compromisos con clientes habiendo entregado cartas fianzas bancarias por (en miles) S/. 2,173.

34. GARANTIA

El terreno en el cual se ha ejecutado la construcción del Edificio Diamante se encuentra hipotecado a favor del Banco Scotiabank y el terreno donde se ejecuta el proyecto de Tingo María se encuentra hipotecado a favor del Banco de Crédito, éstas garantías serán levantadas cuando se efectúe la independización total de la obra, que en opinión de la Gerencia se estima será en el corto plazo (Notas 9 (b) y 14 (a)).

35. HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de autorización para su publicación, que puedan afectarlos significativamente.