

INDUPARK S.A.C.

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Al 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

INDUPARK S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio neto	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 35

S/. = Nuevo Sol
US\$ = Dólar Estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

18 de mayo de 2015

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegio de Contadores Públicos del 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 estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar si las políticas contables aplicadas son apropiadas, y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



18 de mayo de 2015
Señores Accionistas y Directores
Indupark S.A.C.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Indupark S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otro asunto de interés --

Como parte de nuestras auditorías de los estados financieros de Indupark S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, también hemos auditado los ajustes contables y de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera del estado de situación financiera al 01 de enero de 2013. En nuestra opinión, tales ajustes son razonables en concordancia con dichas normas y han sido reconocidos apropiadamente.

Refrendado por:

(Socio)

Manuel F. Castro Correa
CPCC Matrícula No. 5735

INDUPARK S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 Y 01 DE ENERO DE 2013

ACTIVO	Notas	2014		2013		01 de enero de 2013	
		S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
PASIVO Y PATRIMONIO NETO							
ACTIVO CORRIENTE:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,512,123	3,609	215,998		12,958,790	11,595,821
Cuentas por cobrar comerciales	6	2,487,892	14,230,998	43,452		483,814	261,864
Otras cuentas por cobrar		18,021	-	7,194		-	8,159,471
Existencias	7	60,193,648	48,688,354	68,562,364		41,971,920	3,563,027
Impuestos y gastos pagados por anticipado		480,444	31,384	-		-	-
Total activo corriente		<u>64,692,128</u>	<u>62,954,345</u>	<u>68,629,008</u>		<u>55,414,324</u>	<u>23,580,183</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Inversión inmobiliaria	8	69,435,845	-	-		18,972,132	44,653,520
Préstamos a accionistas largo plazo	9	12,508,067	11,093,647	-		11,802,950	-
Instalaciones y equipos diversos, neto	10	145,398	-	-		-	-
Activo por impuesto a la renta diferido	11	-	3,211,780	10,405		4,392,859	-
Total activo no corriente		<u>82,089,310</u>	<u>14,305,427</u>	<u>10,405</u>		<u>30,775,082</u>	<u>44,693,520</u>
TOTAL PASIVO		<u>134,508,214</u>	<u>86,189,406</u>			<u>86,189,406</u>	<u>68,273,703</u>
PATRIMONIO NETO:							
Capital social	17	589,788				589,788	1,000
Reserva legal		117,958				117,958	200
Resultados acumulados		11,565,478				(9,637,380)	564,510
Total patrimonio neto		<u>12,273,224</u>				<u>(8,929,634)</u>	<u>565,710</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>146,781,438</u>	<u>77,259,772</u>	<u>68,839,413</u>		<u>77,259,772</u>	<u>68,839,413</u>

Los notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INDUPARK S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Notas	2014	2013
		S/.	S/.
Ingreso por venta de terrenos		2,237,155	34,188,335
Costo de ventas	7	(1,186,496)	(26,686,850)
Valor razonable de inversiones inmobiliarias	8	34,118,778	-
Pérdida por contrato honoroso	16	-	(11,802,950)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>35,169,437</u>	<u>(4,301,465)</u>
Gastos operativos y de administración:			
Gastos de administración	19	(1,700,514)	(1,710,914)
Gastos de ventas	20	(408,644)	-
Otros ingresos, neto		243,347	58,629
		<u>(1,865,811)</u>	<u>(1,652,285)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		<u>33,303,626</u>	<u>(5,953,750)</u>
Ingresos (gastos) financieros, neto	21	584,215	(1,473,959)
Diferencia de cambio, neto	3	(5,080,344)	(2,888,427)
		<u>(4,496,129)</u>	<u>(4,362,386)</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		28,807,497	(10,316,136)
Impuesto a la renta	18	(7,604,639)	2,120,792
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>21,202,858</u>	<u>(8,195,344)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INDUPARK S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Nota 17)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio
	S/.	S/.	S/.	S/.
Saldos al 01 de enero de 2013	1,000	200	564,510	565,710
Utilidad neta del año	-	-	(8,195,344)	(8,195,344)
Defracción a reserva legal	-	117,758	(117,758)	-
Capitalización de resultados acumulados	588,788	-	(588,788)	-
Distribución de dividendos	-	-	(1,300,000)	(1,300,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	588,788	117,958	(9,637,380)	(8,929,634)
Utilidad neta del año	-	-	21,202,858	21,202,858
Saldos al 31 de diciembre de 2014	588,788	117,958	11,565,478	12,273,224

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INDUPARK S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2013

	2014	2013
	S/.	S/.
ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobranzas recibidas	21,954,954	58,409,683
Otros cobros	225,326	64,630
Pago a proveedores	(9,644,731)	(29,783,406)
Pago de tributos	(702,557)	(1,605,381)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(282,279)	(19,470)
Otros pagos	(5,910,549)	(5,251,368)
Efectivo proveniente de actividades de operación	<u>5,640,164</u>	<u>21,814,688</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de terreno	(35,317,067)	-
Compra de activo fijo	(150,414)	-
Efectivo (aplicado a) actividades de inversión	<u>(35,467,481)</u>	<u>-</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Préstamo de instituciones financieras	31,335,831	-
Préstamo de accionistas	-	(8,159,471)
Préstamo a accionistas	-	(13,867,606)
Efectivo proveniente de (aplicado a) actividades de financiación	<u>31,335,831</u>	<u>(22,027,077)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo	1,508,514	(212,389)
Saldo del efectivo al inicio del año	3,609	215,998
Saldo del efectivo a fin del año	<u>1,512,123</u>	<u>3,609</u>
Conciliación de la utilidad neta del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta del año	21,202,858	(8,195,344)
Impuesto a la renta diferido	7,604,639	(3,201,375)
Depreciación de activo fijo	5,016	-
Gasto financiero por valor razonable de los préstamos a accionistas	-	1,473,959
Ingreso financiero por valor razonable de los préstamos a accionistas	(550,791)	-
Ganancia en cambio por los préstamos a accionistas	(863,629)	-
Ingreso por valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(34,118,778)	-
Pérdida por contrato honoroso	-	11,802,950
Más (menos):		
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) de:		
Cuentas por cobrar comerciales	11,743,106	(14,187,546)
Otras cuentas por cobrar	(18,021)	7,194
Existencias	(11,505,294)	19,874,010
Impuestos y gastos pagados por anticipado	(449,060)	(31,384)
Aumento (disminución) de:		
Cuentas por pagar comerciales	4,837,397	(24,358,419)
Otras cuentas por pagar	(11,972)	221,750
Anticipo de clientes	7,974,693	38,408,893
Efectivo proveniente de actividades de operación	<u>5,850,164</u>	<u>21,814,688</u>
Movimiento que no representa flujo de efectivo -		
Distribución de dividendo compensado con el préstamo a accionista	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INDUPARK S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

1 ACTIVIDAD ECONOMICA

INDUPARK S.A.C., fue constituida el 14 de setiembre de 2012, según minuta de constitución 2441, con número de RUC 20549667504. Su domicilio fiscal está ubicado en la ciudad de Lima y podrá establecer sucursales u oficinas en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. El plazo de duración es indefinido.

El objetivo de la sociedad es dedicarse a inversiones inmobiliarias, desarrollar proyectos de construcción de inmuebles, compra venta de inmuebles, desarrollo y promoción de parques industriales, complejos de viviendas, centros comerciales, administración y alquiler de inmuebles, servicios de construcción, refacción, diseño y decoración de inmuebles, alquiler de maquinarias y equipos para la construcción, construcción de obras civiles, industriales, navales, marítimas y de toda índole, asesoría técnica y financiera para tales fines. La compañía podrá realizar todos los actos y celebrar todos los contratos permitidos a las sociedades anónimas de acuerdo a lo establecido por la Ley General de Sociedades, las normas pertinentes del Código Civil y demás normas sobre la materia.

Actualmente, sus ingresos provienen sustancialmente por la venta de terrenos con zonificación industrial.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la Gerencia General y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 31 de marzo de 2014.

2 PRINCIPIOS Y POLITICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

En cumplimiento de la Ley 29720, Ley que Promueve las Emisiones de Valores Mobiliarios y Fortalece el Mercado de Valores, y de las resoluciones emitidas por la Superintendencia del Mercado de valores (SMV), Resolución N° 011-2012-SMV/01 del 27 de abril de 2012 y su modificatoria Resolución N° 159-2013-SMV/02 del 11 de diciembre de 2013, se aprobaron las normas sobre la preparación y presentación de los estados financieros auditados y bajo aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a reportarse a la SMV. Motivo por el cual, la Compañía ha adoptado como fecha de transición a las NIIF el 01 de enero de 2013.

a) Bases de preparación y presentación -

(i) Principios de preparación y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas o adoptadas por el IASB ("International Accounting Standards Board").

Estas 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.

Estos estados constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con NIIF. Hasta el 31 de diciembre de 2013 los estados financieros fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú (PCGA del Perú).

Los impactos de las principales diferencias entre los PCGA y las NIIF, incluyendo las conciliaciones del patrimonio y de los resultados integrales se describen en la Nota 22.

Excepto por ciertas excepciones obligatorias y exclusiones permitidas para la transición, descritas en la Nota 22, la Compañía ha aplicado de manera uniforme las políticas contables en la preparación de su estado de situación financiera de apertura al 01 de enero de 2013 y a través de todos los periodos que se presenten, como si estas políticas contables hubieran estado vigentes siempre.

La elaboración de estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia, el que confirma explícitamente que, en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014, y al 31 de diciembre de 2013 y al 01 de enero de 2013, la Compañía ha observado el cumplimiento de las normas e interpretaciones antes mencionadas que le son aplicables.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, los resultados reales no variarán significativamente, con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

La variación en el poder adquisitivo de la moneda peruana en los años 2014, 2013 con referencia al Índice de Precios al Por Mayor, de acuerdo con estadísticas oficiales, ha sido de 1.47% y 1.55%, respectivamente.

(ii) Cambios en políticas contables y revelaciones

En el año 2014 se publicaron las nuevas NIIF revisadas, las que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2014. Dichas nuevas NIIF revisadas se describen a continuación:

- NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)

La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación.

Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.

- NIC 36 Deterioro del valor de los activos (Enmiendas)

Esta enmienda se refiere a la divulgación de los activos deteriorados en los casos de que dicho valor se basa en el valor razonable menos los gastos de disposición.

- CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara los criterios para reconocer un pasivo y uno de dichos criterios es el requerimiento que una entidad presente una obligación como resultado de un evento anterior (conocido como un hecho obligante). Esta interpretación aclara que el hecho obligante que resulta en un pasivo para cancelar un gravamen comprende la actividad descrita en la legislación correspondiente que finalmente resulta en el pago de dicho gravamen.

Las siguientes normas, modificaciones e interpretaciones para la preparación de los estados financieros, han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan en o después de enero de 2015, que la Compañía no ha adoptado anticipadamente.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 18, "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización". Esta modificación introduce severas restricciones a la utilización de los ingresos como base de depreciación y amortización. La modificación no es obligatoria para la compañía hasta el 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

Modificaciones a la NIC 19, "Beneficio a los empleados – Contribuciones de empleados", respecto de simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio del empleado. La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014. La Compañía no ha optado por su adopción anticipada.

La NIIF 9, "Instrumentos financieros", reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La Compañía evaluará el impacto total de la NIIF 9 y planea adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que inicia a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada.

La NIIF 15, "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes", establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de Actividades Ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" y "CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes".

La modificación no es obligatoria para la Compañía hasta el periodo contable que inicia el 1 de enero de 2017. Se permite su adopción anticipada.

Modificaciones a la NIIF 11, "Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas", establece aplicar los principios de contabilización de combinaciones de negocios cuando se adquiera una participación en una operación conjunta que constituya un negocio, tal como se define en la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". La modificación es obligatoria para los periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite su adopción anticipada.

La Gerencia se encuentra evaluando el impacto, en caso de existir alguno, de la adopción de estas modificaciones y Nuevas Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros.

b) Traducción de moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda de medición y la moneda de presentación de la Compañía.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

c) Activos financieros -

Clasificación -

La Compañía clasifica a sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía sólo mantiene instrumentos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (corrientes y no corrientes) en el estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición –

Los préstamos y cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo. La Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros.

d) Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor nominal que se aproxima a su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro.

e) Existencias -

Las existencias son valuadas en un inicio al costo histórico. Posteriormente son valuadas a su valor neto de realización, de ser necesario se registra las reducciones por la estimación para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de operaciones, menos los gastos de venta variables.

Los costos de endeudamiento generales y específicos atribuibles a la adquisición y construcción de los terrenos que son habilitados urbanamente por la Compañía (activos que necesariamente toman un tiempo sustancialmente para alcanzar su condición de uso), son activados como costos de estos activos hasta que estén sustancialmente terminados.

f) Inversión inmobiliaria -

Las inversiones inmobiliarias se registran inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Posterior al reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se miden a su valor razonable. Este es el reflejo de las condiciones de mercado a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de estas inversiones se incluyen en el estado de resultado del periodo en el que ocurren tales cambios. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia de la Compañía, mediante los flujos descontados que se esperan obtener de estas inversiones.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se venden o la inversión inmobiliaria se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. El diferencial entre el valor en libros y su valor de venta se reconoce en el estado de resultados en el año en que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias desde o a existencias cuando existe un cambio en el tipo de uso del activo. En el caso de una transferencia desde inversión inmobiliaria a existencias, el costo atribuido tomado en cuenta para su registro contable en la cuenta transferida es el valor razonable del bien a la fecha del cambio de tipo de uso.

Al 31 de diciembre de 2014, la Gerencia de la Compañía considera que no existen indicios económicos o técnicos que evidencien que el valor registrado de las inversiones inmobiliarias no pueda ser recuperado.

g) Instalaciones y equipos diversos -

Las instalaciones y equipos diversos, están valorizados a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada.

El costo inicial de las instalaciones y equipos diversos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compras no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes del activo se capitalizan únicamente cuando pueden ser medidos confiablemente y si se espera que surjan beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado para dicho activo. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan al estado de resultados en el período en el que estos gastos se incurren.

Los costos de intereses (y diferencias de cambio por estos intereses) sobre préstamos obtenidos para financiar la construcción de instalaciones y equipos diversos se capitalizan.

Cuando el valor en libros de un activo es mayor que su valor recuperable estimado es reducido inmediatamente a su valor recuperable.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de sus respectivas cuentas y la utilidad o pérdida se afecta a los resultados del período.

Los estimados de vida útil de los bienes del activo fijo son como sigue:

	<u>Años</u>
Instalaciones	20
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

h) Préstamos -

Los préstamos se reconocen en la fecha en que los fondos se reciben, netos de los costos incurridos en la transacción.

Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el monto a desembolsar se reconoce en resultados en el plazo del préstamo, usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

i) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta para el año comprende el impuesto corriente y diferido.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto en la medida que se relacione con partidas cargadas o abonadas en otros resultados integrales, en este caso se reconocen en otros resultados integrales.

Para fines tributarios, este impuesto es determinado de acuerdo con la legislación vigente.

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

Sin embargo, el impuesto a la renta diferido que surge por el reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción que no corresponda a una combinación de negocios que al momento de la transacción no afecta ni la utilidad ni la pérdida contable o gravable, no se registra.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria de ya sea la entidad gravada o de distintas entidades gravadas en donde exista intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

j) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente.

Los beneficios por cese de empleados sólo se reconocen si existe un acuerdo con los representantes de los empleados en el que se especifique los términos de los excedentes y el número de empleados afectados, o si individualmente los empleados fueron notificados de los términos específicos del cese. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de la salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

k) Beneficios del personal -

Beneficios por cese -

Los beneficios por cese se pagan cuando la relación laboral se interrumpe antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente el cese a cambio de estos beneficios.

La Compañía reconoce los beneficios por cese cuando está demostrablemente comprometido ya sea: i) a poner fin a la relación laboral de empleados de acuerdo a un plan formal detallado sin posibilidad de renuncia; o ii) de proporcionar beneficios por cese como resultado de una oferta hecha para incentivar el retiro voluntario.

Los beneficios que vencen en más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se descuentan a su valor presente.

Participación en las utilidades y gratificaciones –

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por gratificaciones y participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 8% de la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

Vacaciones –

Las vacaciones anuales del personal y otras ausencias remuneradas se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales y otras ausencias remuneradas del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconocen a la fecha del estado de situación financiera.

l) Deterioro de activos no financieros -

Los activos de la Compañía están sujetos a depreciación o amortización por lo que se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no ser recuperable.

Las pérdidas por deterioro son el monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo corresponde al monto neto que se obtendría de su venta, menos sus costos de venta, o su valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Si el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro con crédito al valor de activo. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultado.

Pérdidas por deterioro se extornan si se ha producido algún cambio en los estimados usados para determinar el valor recuperable de los activos y se extornan sólo en la medida que el valor en libros de activo no exceda el valor razonable que se habría determinado, neto de depreciación y amortización, si no se hubiera reconocido pérdida alguna por deterioro.

m) Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen en la fecha en que los fondos se reciben, netos de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el monto a desembolsar se reconoce en resultados en el plazo de las obligaciones, usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

n) Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se exponen en notas a los estados financieros a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan sólo si es probable su realización.

o) Capital -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

Cuando la Compañía compra sus propias acciones de capital (acciones de tesorería), el pago efectuado, incluyendo cualquier costo directamente atribuible a la transacción (neto de impuestos) se deduce del patrimonio atribuible a los titulares del capital social hasta que las acciones se cancelen, reemitan o vendan.

Cuando tales acciones son posteriormente reemitidas o vendidas, cualquier pago recibido, neto de los costos incrementales directamente atribuibles a la transacción y los efectos correspondientes por el impuesto a la renta, se incluye en el patrimonio atribuible a los titulares del patrimonio de la Compañía.

p) Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

q) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos por la venta del terreno son reconocidos a la firma de la minuta de compra venta, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente. Los ingresos por habilitación urbana se reconocen conforme se van avanzando las obras, en base al grado de realización.

r) Costos de ventas -

Los costos de ventas de los terrenos son reconocidos inicialmente sobre la base de los metros cuadrados del terreno vendido, al que se le agregan la parte proporcional de los costos de terreno relacionado con espacios comunes. Los costos del servicio de habilitación urbana se registran y acumulan conforme se va incurriendo en los costos de habilitación.

s) Flujos de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se incluyen en el pasivo corriente.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

a) Riesgos de mercado -

i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía factura sus ventas en dólares estadounidenses. El riesgo de tipo de cambio surge principalmente de sus cuentas por cobrar comerciales y de las cuentas por pagar y de las obligaciones financieras en dólares estadounidenses que se mantienen.

La Compañía no utiliza contratos a futuro ("forwards") para cubrir su exposición al riesgo de tipo de cambio; sin embargo, trata de mantener una posición neta mínima en moneda extranjera para no exponerse innecesariamente a cualquier variación en el tipo de cambio. En adición, considera que su nivel de rentabilidad le permite tener cierto grado de cobertura para enfrentar este riesgo.

Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre se resumen como sigue:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	US\$	US\$	US\$
Activos -			
Efectivo y equivalentes de efectivo	474,161	303	48,953
Cuentas por cobrar comerciales	833,186	5,089,770	-
Préstamos accionistas por cobrar	4,498,070	4,498,070	-
	<u>5,805,417</u>	<u>9,588,143</u>	<u>48,953</u>
Pasivos -			
Cuentas por pagar comerciales	9,500,250	11,420,215	22,065,598
Préstamo de accionistas	-	-	3,025,000
	<u>9,500,250</u>	<u>11,420,215</u>	<u>25,090,598</u>
Total (pasivo) neto	<u>(3,694,833)</u>	<u>(1,832,072)</u>	<u>(25,041,645)</u>

Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio utilizados por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera son de S/.2.981 y de S/.2.989 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/.2.794 y S/.2.796 por US\$ 1, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013 y S/.2.549 y S/.2.551 por US\$1, respectivamente, al 01 de enero de 2013) y han sido los emitidos por la SBS.

La diferencia de cambio, neta que se presenta en el estado de resultado es como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Ganancia en cambio	1,740,419	11,778,467
Pérdida en cambio	(6,820,763)	(14,666,894)
	<u>(5,080,344)</u>	<u>(2,888,427)</u>

ii) Riesgo de precios -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de las mercaderías, los mismos que son cubiertos a través de negociaciones con los proveedores correspondientes.

La Compañía también está expuesta al riesgo de precios de los productos que comercializa.

Durante los años 2014 y 2013 no se han generado variaciones significativas en los precios de los principales productos, por lo que no ha habido ningún impacto relevante en el resultado neto de la Compañía. Asimismo, la Gerencia no estima que estos varíen de manera importante en el futuro.

iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

La Compañía no mantiene en el año activos significativos que generen intereses. Los ingresos y los flujos de efectivo de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

El riesgo de tasa de interés de la Compañía surge de su endeudamiento a largo y corto plazo. Estos pasivos están pactados sustancialmente a tasas de interés fijas, lo que expone a la Compañía al riesgo de valor razonable de la tasa de interés, ante la eventualidad que las tasas de mercado varíaran a niveles inferiores a las que mantiene la Compañía por los créditos obtenidos.

La Gerencia considera que este riesgo es menor, dado que las tasas obtenidas no difieren significativamente de las tasas de interés vigentes en el mercado financiero.

A continuación se indican los pasivos contraídos por la Compañía al 31 de diciembre y sus periodos de vencimientos:

	1 año	2 años	3 años	4 y 5 años	Total
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Al 31 de diciembre de 2014 -					
Cuentas por pagar comerciales	29,576,008	7,192,311	-	-	36,768,319
Otras cuentas por pagar	261,642	-	-	-	261,642
Anticipos de clientes	49,946,613	-	-	-	49,946,613
Obligaciones financieras corto plazo	18,660,557	3,568,012	3,764,255	5,343,007	31,335,831
Provisión	-	11,802,950	-	-	11,802,950
	<u>98,444,820</u>	<u>22,563,273</u>	<u>3,764,255</u>	<u>5,343,007</u>	<u>130,115,355</u>
Al 31 de diciembre de 2013 -					
Cuentas por pagar comerciales	12,958,790	12,246,480	6,725,652	-	31,930,922
Otras cuentas por pagar	483,614	-	-	-	483,614
Anticipos de clientes	41,971,920	-	-	-	41,971,920
Provisión	-	11,802,950	-	-	11,802,950
	<u>55,414,324</u>	<u>24,049,430</u>	<u>6,725,652</u>	<u>-</u>	<u>86,189,406</u>
Al 01 de enero de 2013 -					
Cuentas por pagar comerciales	11,595,821	11,173,380	11,173,380	22,346,760	56,289,341
Otras cuentas por pagar	261,864	-	-	-	261,864
Préstamo de accionistas	8,159,471	-	-	-	8,159,471
Anticipos de clientes	3,563,027	-	-	-	3,563,027
	<u>23,580,183</u>	<u>11,173,380</u>	<u>11,173,380</u>	<u>22,346,760</u>	<u>68,273,703</u>

La Gerencia administra el riesgo asociado con los importes incluidos en cada una de las categorías, lo que incluye el mantener buenas relaciones con las entidades financieras locales con el fin de asegurar suficientes líneas de crédito en todo momento, así como también solventar su capital de trabajo, con los flujos de efectivo proveniente de sus actividades de operaciones.

Administración del riesgo de capital –

El objetivo de la Compañía al administrar el capital consiste en salvaguardar y mejorar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos atractivos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver el capital a éstos, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir sus deudas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, que se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital social.

La deuda neta se refiere al total del endeudamiento corriente y no corriente, menos el efectivo o equivalentes de efectivo. El capital total comprende el patrimonio neto más la deuda neta.

Al 31 de diciembre, el ratio de apalancamiento ha sido como sigue:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.
Pasivos por pagar (*)	68,365,792	32,414,536	56,551,205
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(1,512,123)	(3,609)	(215,998)
Deuda neta (a)	66,853,669	32,410,927	56,335,207
Total patrimonio (b)	12,273,224	(8,929,634)	565,710
Ratio de apalancamiento (a)/(b)	545%	-	9958%

(*) No incluye anticipos de clientes ni provisión.

Estimación del valor razonable de instrumentos financieros –

La Gerencia estima que los valores en libros de los instrumentos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no difieren significativamente de sus valores razonables debido sustancialmente a su vencimiento en el corto plazo.

En el caso de las deudas a largo plazo, la Gerencia considera que el valor en libros es similar a su valor razonable debido a que las tasas de interés pasivas son de niveles similares a las vigentes en el mercado. Al respecto, el valor razonable es calculado sobre la base de flujos de caja descontados usando el costo promedio ponderado.

4 ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados por la Compañía son continuamente evaluados y se basan en su experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales.

Las estimaciones y supuestos que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación.

(a) Estimación del valor presente de los préstamos a accionistas

La Compañía estima la pérdida del valor de los préstamos otorgados a los accionistas cuando este será recuperado en un plazo mayor a un año y no genera intereses.

(b) Estimación de cobranza dudosa

La Compañía estima el registro por cobranza dudosa en base al nivel de probabilidad de recupero de las cuentas por cobrar, evaluando la situación financiera del cliente, su disposición de pago y las relaciones comerciales que aún mantiene.

(c) Revisión de valores en libros y provisión para deterioro

La Compañía aplica los lineamientos señalados en la NIC 36 para determinar si un activo permanente requiere de una provisión por deterioro.

Esta determinación requiere analizar los indicadores que podrían significar deterioro así como en la determinación del valor en uso.

En este último caso se requiere la elaboración de flujos de caja futuros que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo.

(d) Impuesto a la renta

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios.

Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

(e) Vida útil y valor recuperable de las instalaciones y equipos diversos –

La Compañía determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación de los activos fijos. La depreciación se calcula siguiendo el método de la línea recta en función de la vida útil estimada del activo.

Estos estimados podrían cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones técnicas y acciones de la competencia en respuesta a ciclos severos del sector. La Compañía incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o amortizará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Caja	2,741	500	-
Cuentas corrientes bancarias	1,509,382	3,109	215,998
	<u>1,512,123</u>	<u>3,609</u>	<u>215,998</u>

Estos fondos están compuestos por partidas de libre disponibilidad. La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en instituciones financieras locales de primer nivel.

6 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Facturas por cobrar	-	14,230,998	43,452
Letras por cobrar	2,487,892	-	-
	<u>2,487,892</u>	<u>14,230,998</u>	<u>43,452</u>

Las cuentas por cobrar son emitidas en dólares estadounidenses y no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no posee cuentas por cobrar vencidas.

7 EXISTENCIAS

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Costos del terreno -			
Saldo inicial	41,134,742	67,821,592	-
Costo del terreno	-	-	80,031,000
Impuesto de alcabala	-	-	2,158,729
Costo de ventas del terreno	(1,186,496)	(26,686,850)	(14,368,137)
	<u>39,948,246</u>	<u>41,134,742</u>	<u>67,821,592</u>
Costos de ejecución del proyecto inmobiliario -			
Saldo inicial	7,553,612	740,772	-
Desembolsos por trabajos de habilitación urbana	10,576,470	4,441,273	629,076
Intereses por compra del terreno Indupark I	2,115,320	2,371,567	111,696
	<u>20,245,402</u>	<u>7,553,612</u>	<u>740,772</u>
Saldo final	<u>60,193,648</u>	<u>48,688,354</u>	<u>68,562,364</u>

El saldo de terreno está relacionada con un terreno de 207 hectáreas del cual se ha vendido al 31 de diciembre de 2014 un equivalente al 50.9% del total. Sobre este terreno actualmente se viene desarrollando los trabajos de habilitación urbana. La Compañía estima terminar dichos trabajos en el año 2015.

8 INVERSIÓN INMOBILIARIA

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 se compone de la siguiente manera:

	Costo de adquisición	Valor razonable 31.12.2014	Incremento por valor razonable
	S/.	S/.	S/.
Terreno	<u>35.317.067</u>	<u>69.435.845</u>	<u>34.118.778</u>

Esta inversión inmobiliaria comprende un terreno de 34,9 hectáreas adquirido en enero de 2014. Sobre este terreno desarrollará un proyecto inmobiliario. La Gerencia estima que se iniciará el proyecto en el año 2016. En el interin la Compañía espera que se genere una plusvalía en el valor del terreno.

El incremento por valor razonable del terreno fue registrado con abono a los resultados del 2014 en el estado de resultado.

El costo de adquisición está conformado por:

Costo de adquisición	12,236,549	34,289,970
Alcabala	-	1,027,097
	<u>12,236,549</u>	<u>35,317,067</u>

9 PRÉSTAMOS A ACCIONISTAS LARGO PLAZO

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 Y 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.
Préstamos a accionistas	13,431,235	12,567,606	-
Pérdida por medición del activo financiero al valor razonable	(923,168)	(1,473,959)	-
	<u>12,508,067</u>	<u>11,093,647</u>	<u>-</u>

Estos préstamos, ascendentes a US\$ 4,498,070, no devengan intereses y vencen el 16 de abril de 2016. Por este motivo la Compañía ha registrado estos préstamos a su valor presente, para lo cual ha aplicado una tasa de descuento acorde con su mercado específico.

Dichos préstamos han originado un incremento debido a la variación en el tipo de cambio a favor por S/. 863,629.

El movimiento de la estimación por aplicación del valor presente se muestra como sigue -

Movimiento de la estimación del valor razonable -

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Saldo inicial de la pérdida por valor razonable	(1,473,959)	-
Estimación de la pérdida por valor razonable (Nota 21)	-	(1,473,959)
Ingreso financiero por reversión parcial del valor presente de los préstamos (Nota 21).	550,791	-
	<u>(923,168)</u>	<u>(1,473,959)</u>

10 INSTALACIONES Y EQUIPOS DIVERSOS, NETO

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 comprende:

Saldo al 31 de diciembre de 2014		
Costo	Depreciación acumulada	Saldo neto
S/.	S/.	S/.
Instalaciones 114,694	(4,779)	109,915
Equipos diversos 32,199	(17)	32,182
Equipos de cómputo 3,521	(220)	3,301
<u>Total 150,414</u>	<u>(5,016)</u>	<u>145,398</u>

El movimiento por el año 2014 se muestra como sigue:

31.12.2014 -

	Saldos iniciales	Adiciones	Saldos finales
	S/.	S/.	S/.
Costo:			
Instalaciones	-	114,694	114,694
Equipos diversos	-	32,199	32,199
Equipos de cómputo	-	3,521	3,521
<u>Total</u>	<u>-</u>	<u>150,414</u>	<u>150,414</u>
Depreciación acumulada:			
Instalaciones	-	4,779	4,779
Equipos diversos	-	17	17
Equipos de cómputo	-	220	220
<u>Neto</u>	<u>-</u>	<u>5,016</u>	<u>5,016</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145,398</u>

11 ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El movimiento por los años 2014 y 2013 de las diferencias temporarias que dan origen al activo por impuesto diferido son como sigue:

Diferencia temporaria	Saldo al	Aumento	Saldo al	Movimiento 2014	Saldo al
	01/01/2013	2013	31/12/2013	Aumento	31/12/2014
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Activo diferido -					
Pérdida tributaria	-	-	-	6,664,873	6,664,873
Ajuste de ingresos por nueva política	3,557,826	38,399,460	41,957,286	-	41,957,286
Pérdida por contrato honoroso	-	11,802,950	11,802,950	-	11,802,950
Total activo diferido	3,557,826	50,202,410	53,760,236	6,664,873	60,425,109
Pasivo diferido -					
Costos diferidos contablemente	-	-	-	983,278	983,278
Intereses por compra del terreno Indupark I	111,696	2,371,567	2,483,263	102,311	2,585,574
Valor presente préstamo a accionistas	-	1,473,959	1,473,959	-	923,168
Ajuste de costo de venta por nueva política	3,411,448	35,685,634	39,097,082	-	39,097,082
Incremento valor razonable inversión inmobiliaria	-	-	-	34,118,778	34,118,778
Total pasivo diferido	3,523,144	39,631,160	43,054,304	35,204,367	77,707,880
Totales	34,682	10,671,250	10,705,932	(28,539,494)	(17,282,771)

El movimiento de los años 2014 y 2013 del activo por impuesto a la renta diferido, calculado sobre la base de las tasas tributarias 26% para las inversiones inmobiliarias y 28% para las demás partidas, se muestra como sigue:

Diferencia temporaria	01/01/2013		2013		31/12/2013		Aumento		Disminución		en tasas		31/12/2014	
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Activo diferido -														
Pérdida tributaria	-	-	-	-	-	-	-	1,866,164	-	-	-	-	-	1,866,164
Ajuste de ingresos por nueva política	1,067,348	11,519,838	11,519,838	12,587,186	12,587,186	12,587,186	-	-	-	-	-	(839,146)	-	11,748,040
Pérdida por contrato honoroso	-	3,540,885	3,540,885	3,540,885	3,540,885	3,540,885	-	-	-	-	-	(236,059)	-	3,304,826
Total activo diferido	1,067,348	15,060,723	15,060,723	16,128,071	16,128,071	16,128,071	1,866,164	-	-	-	-	(1,075,205)	-	16,919,030
Pasivo diferido -														
Costos diferidos contablemente	-	-	-	-	-	-	275,318	-	-	-	-	-	-	275,318
Intereses por compra del terreno Indupark I	33,509	711,470	711,470	744,979	744,979	744,979	26,647	-	-	-	-	(49,665)	-	723,961
Valor presente préstamo a accionistas	-	442,188	442,188	442,188	442,188	442,188	-	-	(154,221)	-	-	(29,480)	-	258,487
Ajuste de costo de venta por nueva política	1,023,434	10,705,690	10,705,690	11,729,124	11,729,124	11,729,124	-	-	-	-	-	(545,883)	-	11,183,241
Incremento valor razonable inversión inmobiliaria	-	-	-	-	-	-	8,870,882	-	-	-	-	-	-	8,870,882
Total pasivo diferido	1,056,943	11,859,348	11,859,348	12,916,291	12,916,291	12,916,291	9,174,847	(154,221)	(154,221)	(154,221)	(154,221)	(625,028)	-	21,311,889
Impuesto diferido, neto	10,405	3,201,375	3,201,375	3,211,780	3,211,780	3,211,780	(7,308,683)	154,221	154,221	154,221	154,221	(450,177)	-	(4,352,859)

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	Total		
	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.
Facturas por pagar	1,204,987	562,204	422,441
Pendiente pago de terreno (*)	35,563,332	31,368,718	55,866,900
	<u>36,768,319</u>	<u>31,930,922</u>	<u>56,289,341</u>

(*) Corresponde a la deuda originada por la compra del terreno para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Indupark I. Este saldo, en dólares estadounidenses, devenga un interés anual del 6.5%.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo pendiente de pago del terreno asciende a US\$ 11,893,289, (US\$ 11,165,455 y US\$ 21,900,000, al 31 de diciembre de 2013 y al 01 de enero de 2013, respectivamente).

El vencimiento corriente y no corriente de esta deuda se muestra a continuación:

	Corriente			No corriente		
	2014	2013	01 de enero de 2013	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Facturas por pagar	1,204,987	562,204	422,441	-	-	-
Pendiente pago de terreno	28,371,021	12,396,586	11,173,380	7,192,311	18,972,132	44,693,520
	<u>29,576,008</u>	<u>12,958,790</u>	<u>11,595,821</u>	<u>7,192,311</u>	<u>18,972,132</u>	<u>44,693,520</u>

13 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.
Impuesto a la renta	-	159,483	254,673
Dietas del Directorio por pagar	210,000	210,000	-
Retenciones y contribuciones por pagar	21,419	105,505	-
Otras remuneraciones por pagar	26,757	-	-
Otras cuentas por pagar	3,466	8,626	7,191
	<u>261,642</u>	<u>483,614</u>	<u>261,864</u>

14 ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y al 01 de enero de 2013 comprende:

	2014	2013	01 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.
Anticipos de clientes	<u>49,946,613</u>	<u>41,971,920</u>	<u>3,563,027</u>

Estos anticipos corresponden por la venta de los terrenos en proceso de habilitación del proyecto inmobiliario Indupark I. Estos anticipos serán reconocidos como ingresos conforme se van desarrollando los trabajos de habilitación urbana en base al grado de realización de las obras.

15 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2014 comprende:

Acreedor/clase de obligación	Importe desembolsado US\$	Total US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Préstamos con entidades bancarias:				
BANCO SANTANDER - (1) Préstamo a una tasa efectiva anual (TEA) 5.5%, con un plazo de gracia de 12 meses. La fecha a partir del cual se empezará a amortizar será mayo 2015	10,000,000	10,000,000	5,760,778	4,239,222
INTERBANK - Pagaré a una tasa efectiva anual (TEA) 3.5% con vencimiento 31 de marzo de 2015	1,628,677	478,677	478,677	-
Total deuda en US \$	<u>11,628,677</u>	<u>10,478,677</u>	<u>6,239,455</u>	<u>4,239,222</u>
		S/.	S/.	S/.
Equivalente en Moneda Nacional		<u>31,335,831</u>	<u>18,660,557</u>	<u>12,675,274</u>

(1) Garantía hipotecaria por el inmueble adquirido Nota 8.

16 PROVISIÓN

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este saldo de S/. 11,802,950 representa la pérdida que se estima va a incurrir la Compañía en la ejecución del primer contrato de venta de un lote de terreno con habilitación urbana suscrito con un cliente. Al respecto, la Gerencia considera que esta pérdida incluye el efecto de puesta en marcha del proyecto inmobiliario Indupark I (apertura de mercado), así como el incremento de los costos de ejecución de la habilitación urbana por la subida de los precios de los materiales de construcción y ciertos costos que no eran evidentes al momento de la suscripción del referido contrato.

17 PATRIMONIO NETO

a) Capital social –

El capital autorizado, suscrito y pagado está representado por 589,788 al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y 1,000 al 31 de diciembre de 2012, acciones comunes, de un valor nominal de S/.1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2014, la estructura de participación societaria de la Compañía comprende a 5 accionistas. Detallamos:

<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
Hasta el 19.99%	2	15.10
De 20.00 a 35.00	3	84.90
	<u>5</u>	<u>100.00</u>

b) Reserva legal –

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, 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.

Al 31 de diciembre de 2014 se mantiene como reserva legal un importe de S/. 117,958.

c) Distribución de dividendos –

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a la tasa del 4.1% por concepto de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto debe ser retenido y liquidado por la Compañía.

18 SITUACION TRIBUTARIA

a) La Gerencia considera que ha determinado la pérdida tributaria bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado mostrado en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

La tasa del impuesto a la renta ha sido fijada en 30%. La materia imponible y el impuesto a la renta han sido determinados como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Utilidad antes del impuesto a la renta	28,807,497	(10,316,136)
<u>Ajustes NIIF -</u>		
Valor razonable de la inversión inmobiliaria	(34,118,778)	-
Costos diferidos contablemente	(983,278)	-
Ajuste de ingresos	-	38,399,460
Ajuste de costos	-	(35,685,634)
Pérdida Goveh	-	11,802,950
Intereses activados en existencias	(2,115,320)	(2,371,567)
Ingreso por recupero del valor presente de activos financieros	(550,791)	-
Gasto por valor presente de activos financieros	-	1,473,959
<u>Adiciones -</u>		
Adición por intereses no pagadas rentas de personas naturales	2,013,009	-
Gastos sin sustento	254,459	149,994
Interés presuntos por préstamos	-	148,917
Vacaciones no pagadas	15,814	-
Multas	12,515	-
(Pérdida tributaria) materia imponible	<u>(6,664,873)</u>	<u>3,601,943</u>
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>1,080,583</u>

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultado comprende:

	2014	2013
	S/.	S/.
Impuesto a la renta -		
Corriente	-	(1,080,583)
Diferido	<u>(7,604,639)</u>	<u>3,201,375</u>
	<u>(7,604,639)</u>	<u>2,120,792</u>

- b) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el impuesto a la renta determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2012 y 2014 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.
- c) Para los efectos de la determinación del valor de mercado de las transacciones que se realicen con partes relacionadas así como aquellas realizadas desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, se debe determinar basándose en las normas de precios de transferencia. Esta obligación rige para los fines del cálculo del impuesto a la renta, impuesto general a las ventas e impuesto selectivo al consumo. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa.

Las normas legales requieren que cuando se cumplan ciertas condiciones, las empresas están obligadas a contar con un estudio técnico que respalde el cálculo de los precios de transferencia de transacciones con empresas vinculadas.

Sobre el particular, la Gerencia de la Compañía, considera que se ha tomado en cuenta lo establecido en la legislación tributaria sobre estos temas, por lo que no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014. Esto incluye considerar la obligación, si la hubiere, de preparar y presentar la declaración jurada anual informativa de precios de transferencia del ejercicio fiscal 2014 en el plazo y formato que la SUNAT indicará.

- d) A partir del 1 de enero de 2005, es de aplicación el Impuesto Temporal a los Activos, que grava a los generadores de renta de tercera categoría sujetos al régimen general del impuesto a la renta. A partir de 2009, la tasa del impuesto es de 0.5% aplicable al monto de los activos netos que exceden S/. 1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del régimen general del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

- e) Con fecha 31 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 30296 Ley que Promueve la Reactivación de la Economía, mediante la cual se dictaron diversas medidas de carácter tributario con el fin de reactivar la economía en el país. Como parte de las medidas se aprobó la disminución gradual de la tasa del impuesto a la renta y el incremento gradual de la tasa del impuesto a los dividendos a partir del 2015.

La Tasa del impuesto a la renta para el año 2015 asciende a 28%, la cual irá disminuyendo hasta alcanzar el 26% en el año 2019. En lo que respecta al impuesto a los dividendos la tasa para el 2015 es de 6.8% y se incrementará gradualmente hasta alcanzar 9.3% para el año 2019.

19 GASTOS DE ADMINISTRACION

El gasto administrativo por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Gastos de personal	312,502	210,000
Servicios prestados por terceros	1,229,952	1,335,981
Tributos	1,302	-
Gastos diversos de gestión	151,742	164,933
Depreciación	5,016	-
	<u>1,700,514</u>	<u>1,710,914</u>

20 GASTOS DE VENTAS

El gasto de ventas por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Servicios prestados por terceros	<u>408,644</u>	<u>-</u>

21 INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO

El saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Ingresos financieros:		
Valor presente de los préstamos a accionistas	550,791	-
Otros ingresos	57,870	-
	<u>608,661</u>	<u>-</u>
Gastos financieros:		
Otros gastos	24,446	-
Costo de financiamiento del valor presente de los préstamos a accionistas	-	1,473,959
	<u>24,446</u>	<u>1,473,959</u>
	<u>584,215</u>	<u>(1,473,959)</u>

22 ADOPCIÓN DE NIIF POR PRIMERA VEZ

Sobre la base de lo dispuesto por el artículo 5° de la ley 29720, ley que promueve las emisiones de Valores mobiliarios y fortalece el mercado de capitales, la Superintendencia del Mercado de valores (SMV antes CONASEV) emitió las resoluciones N° 011-2012-SMV/01 del 27 de Abril de 2012 y su modificatoria N° 159-2013-SMV/02 del 11 de diciembre del 2013.

Mediante estas disposiciones se aprueban las normas sobre la presentación de los estados financieros auditados y bajo aplicación de NIIF, que incluye hacerlo para el conjunto de empresas involucradas en estas mismas, en tres tramos.

Estos se establecieron en función al total activos o ingresos de cada empresa correspondiéndole a la compañía aplicar plenamente las NIIF para el ejercicio económico 2014.

En consecuencia, estos son los primeros estados que la compañía prepara de acuerdo con las NIIF. A fin de preparar el estado de situación financiera de apertura bajo NIIF, la compañía ha incorporado ajustes de los saldos de los estados financieros preparados bajo PCGA en Perú previamente reportados. La información presentada a continuación provee una explicación de los impactos de la transición de PCGA en Perú a NIIF sobre la posición financiera, los resultados y los flujos de efectivo de la compañía.

22.1 Conciliaciones entre PCGA en Perú y las NIIF-

La NIIF 1 requiere que una entidad concilie los saldos de su patrimonio, resultados integrales y flujos de efectivo de periodos anteriores.

La adopción de las NIIF por primera vez en la compañía no tuvo un impacto sobre el total de flujos operativos, de inversión y de financiamiento. Los cuadros que se presentan a continuación muestran las siguientes conciliaciones entre los PCGA en Perú y las NIIF:

- Patrimonio al 1 de enero de 2013 (incluyendo impacto sobre activos y pasivos)
- Patrimonio al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo impacto sobre activos y pasivos)
- Estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

22.2 Conciliación del patrimonio al 01 de enero de 2013 - (efecto transición)

	Perú PCGA al 1 de enero de 2013	Notas	Efectos NIIF	NIIF al 1 de enero de 2013
	S/.	S/.	S/.	S/.
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	215,998		-	215,998
Cuentas por cobrar comerciales	6,670,852	(a)	(6,627,400)	43,452
Otras cuentas por cobrar	7,194		-	7,194
Existencias	71,562,793	(b)	(3,000,429)	68,562,364
Total activo corriente	78,456,837		(9,627,829)	68,829,008
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Activo por impuesto a la renta diferido	-	(c)	10,405	10,405
Total activo no corriente	-		10,405	10,405
TOTAL ACTIVO	78,456,837		(9,617,424)	68,839,413
PASIVO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar comerciales	11,595,821		-	11,595,821
Otras cuentas por pagar	261,864		-	261,864
Préstamo de accionistas	8,159,471		-	8,159,471
Anticipos de clientes	6,632,600	(d)	(3,069,573)	3,563,027
Total pasivo corriente	26,649,756		(3,069,573)	23,580,183
PASIVO NO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar comerciales largo plazo	44,693,520		-	44,693,520
Provisión	6,523,573	(e)	(6,523,573)	-
Total pasivo no corriente	51,217,093		(6,523,573)	44,693,520
TOTAL PASIVO	77,866,849		(9,593,146)	68,273,703
PATRIMONIO NETO:				
Capital social	1,000		-	1,000
Reserva legal	200		-	200
Resultados acumulados	588,788		(24,278)	564,510
Total patrimonio neto	589,988		(24,278)	565,710
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	78,456,837		(9,617,424)	68,839,413

22.3 Conciliación del patrimonio al 31 de diciembre de 2013

	Perú PCGA al 31 de diciembre de 2013	Notas	Efectos NIIF	NIIF al 31 de diciembre de 2013
	S/.	S/.	S/.	S/.
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,609		-	3,609
Cuentas por cobrar comerciales	34,674,165	(a)	(20,443,167)	14,230,998
Existencias	51,460,783	(b)	(2,772,429)	48,688,354
Impuestos y gastos pagados por anticipado	31,384		-	31,384
Total activo corriente	86,169,941		(23,215,596)	62,954,345
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Inversión inmobiliaria	-		-	-
Préstamos a accionistas largo plazo	12,567,606	(f)	(1,473,959)	11,093,647
Activo por impuesto a la renta diferido	-	(c)	3,211,780	3,211,780
Total activo no corriente	12,567,606		1,737,821	14,305,427
TOTAL ACTIVO	98,737,547		(21,477,775)	77,259,772
PASIVO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar comerciales	12,958,790		-	12,958,790
Otras cuentas por pagar	483,614		-	483,614
Anticipos de clientes	20,457,801	(d)	21,514,119	41,971,920
Total pasivo corriente	33,900,205		21,514,119	55,414,324
PASIVO NO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar comerciales largo plazo	18,972,132		-	18,972,132
Provisión	44,352,774	(e)	(32,549,824)	11,802,950
Total pasivo no corriente	63,324,906		(32,549,824)	30,775,082
TOTAL PASIVO	97,225,111		(11,035,705)	86,189,406
PATRIMONIO NETO:				
Capital social	589,788		-	589,788
Reserva legal	117,958		-	117,958
Resultados acumulados	804,690		(10,442,070)	(9,637,380)
Total patrimonio neto	1,512,436		(10,442,070)	(8,929,634)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	98,737,547		(21,477,775)	77,259,772

22.4 Conciliación del estado de resultado por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 –

	Perú PCGA al 31 de diciembre de 2013	Notas	Efectos NIIF	NIIF al 31 de diciembre de 2013
	S/.	S/.	S/.	S/.
Ingreso por venta de terrenos	72,587,795	(d)	(38,399,460)	34,188,335
Costo de ventas	(62,372,485)	(b)	35,685,635	(26,686,850)
Perdida contrato honorario	-	(e)	(11,802,950)	(11,802,950)
Utilidad bruta	<u>10,215,310</u>		<u>(14,516,775)</u>	<u>(4,301,465)</u>
Gastos operativos y de administración:				
Gastos de administración	(1,710,914)		-	(1,710,914)
Otros ingresos, neto	58,629		-	58,629
	<u>(1,652,285)</u>		<u>-</u>	<u>(1,652,285)</u>
Utilidad (perdida) operativa	<u>8,563,025</u>		<u>(14,516,775)</u>	<u>(5,953,750)</u>
Ingresos (gastos) financieros, neto	(2,371,567)	(b), (f)	897,608	(1,473,959)
Diferencia de cambio, neto	(2,888,427)		-	(2,888,427)
	<u>(5,259,994)</u>		<u>897,608</u>	<u>(4,362,386)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	3,303,031		(13,619,167)	(10,316,136)
Impuesto a la renta	(1,090,582)	(c)	3,201,374	2,120,792
Utilidad neta del año y/o periodo	<u>2,222,449</u>		<u>(10,417,793)</u>	<u>(8,195,344)</u>

22.5 Notas a la conciliación del estado de situación financiera y del estado de resultados al 01 de enero de 2013 y al 31 de diciembre de 2013.-

A continuación se presenta una descripción de los principales impactos del cambio a NIIF

a) Cuentas por cobrar comerciales –

Se ajustó las cuentas por cobrar comerciales contra los anticipos de clientes debido a que los importes presentados anteriormente no tenían el derecho a cobro, porque aún no se había alcanzado los hitos plasmados en las minutas de compra venta de los terrenos, como condición de pago. El efecto a la fecha de transición fue una disminución de S/. 6,627,400 y al 31 de diciembre de 2013 una disminución de S/. 20,443,167. La disminución se produjo en igual importe en los anticipos de clientes.

b) Existencias –

El efecto en las existencias se debe principalmente a:

- Cambio en la política contable de reconocimiento de los ingresos y sus costos de ventas, el cual pasa de reconocer costos de venta en base a lo cobrado a reconocer costos de ventas sobre la base de los metros cuadrados vendidos del terreno. En el caso de los costos por los trabajos de habilitación urbana, la política contable se cambia a reconocer en base al grado de avance de las obras, desestimando la política de reconocimiento sobre lo cobrado.
- Otro efecto se debió a la capitalización de los intereses, generados por la deuda contraída en la adquisición del terreno materia del desarrollo del proyecto inmobiliario Indupark I. Estos son incluidos como parte del costo del desarrollo del proyecto.
- Inicialmente se reconoció como parte del costo de las existencias un importe por los desembolsos futuros por las obras de habilitación urbana con abono a un pasivo por provisión. Debido al cambio de la política contable de costeo, dicho ajuste del importe por habilitación urbana se eliminó contra el pasivo por provisión (punto (d)).

El efecto en los estados financieros a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2013, productos de estos ajustes fueron:

	Fecha de transición	
	01/01/2013	31/12/2013
	S/.	S/.
Cambio en la política contable de reconocimiento de los costos de ventas	3,411,448	39,097,083
Capitalización de intereses	111,696	2,483,263
Cambio en la política contable de costeo	(6,523,573)	(44,352,775)
	<u>(3,000,429)</u>	<u>(2,772,429)</u>

El efecto en los resultados del año 2013, producto de los ajustes fue una mayor utilidad de S/. 38,057,201.

c) Anticipo de clientes –

- Se ajustan los anticipos en base al derecho a cobro con abono a las cuentas por cobrar comerciales. El efecto en la fecha de transición significó una disminución de S/. 6,627,400 y al 31 de diciembre de 2013 de S/. 20,443,167 (punto (a)).
- Ajuste por el cambio en la política contable de reconocimiento de ingresos, lo que significó un aumento de los anticipos de clientes a la fecha de transición de S/. 3,557,826 y al 31 de diciembre de 2013 de S/. 41,957,286. El efecto en los resultados del año 2013 fue una disminución por S/. 38,399,460.

d) Provisión –

- Se eliminó la provisión por habilitación urbana reconocido inicialmente con abono a las existencias (punto (b)). El efecto en la fecha de transición fue una disminución de las provisiones por S/. 6,523,573 y al 31 de diciembre de 2013 por S/. 44,552,774.
- Se reconoció la pérdida del contrato oneroso en la venta del terreno realizada en el año 2012. Dicha pérdida fue reconocida en los resultados del año 2013 y ascendió según estimación de la Gerencia de S/. 11,802,950.

e) Préstamos a accionistas largo plazo –

Se reconoció el costo de financiamiento implícito por los préstamos a accionistas del año 2013, asumido por la Compañía por un importe de S. 1,473,954 con cargo al gasto de financiamiento del año 2013. Esto debido a que dichos préstamos no devengan intereses y vencen en el año 2016.

f) Impacto en el impuesto a la renta diferido por los ajustes NIIF.-

Los ajustes a NIIF producen diferencias temporarias que dan origen al reconocimiento de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido. El activo neto por impuesto a la renta diferido es de S/.10,405, a la fecha de transición. Este activo es resultado del ajuste a los activos descrito en los puntos anteriores de los párrafos precedentes.

El impacto en los resultados del año terminado el 31 de diciembre de 2013 fue que se tuvo que reconocer un mayor ingreso por impuesto a la renta diferido de S/.3,201,374 (Nota 11).

g) Impacto en los resultados del año 2013.-

En el año 2013 el estado de resultados reestructurado arrojó una menor utilidad de S/.10,417,793, la cual se debe principalmente a que en el 2013 se registró la disminución de los ingresos por S/. 38,399,460, reducción del costo de venta por S/. 35,685,635, debido a cambios en las políticas contables de reconocimiento de ingresos y costos de ventas. Asimismo, se registró la pérdida del contrato oneroso por la venta de un terreno en el año 2012 por S/. 11,802,950 y un efecto positivo en el impuesto a la renta diferido de S/. 3,201,374.

23 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE Y CONTINGENCIAS

No se han identificado eventos posteriores de importancia al 31 de diciembre de 2014 que deban ser informados. Asimismo, no se advirtió de pasivos contingentes que deban ser registrados o mencionados en notas a los estados financieros.