

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

S/. = Nuevo sol

US\$ = Dólar estadounidense



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

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria San Vincenzo S.A.C.**, que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 no fueron auditados por contadores independientes.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

2. La Gerencia, es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria Aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la misma. Una auditoria también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria San Vincenzo S.A.C.**, al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú
29 de mayo de 2015

Refrendado por:

Portal, Vega & Asociados



----- (Socio)

Hugo Portal Vega
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 6264

INVERSIONES SAN VINCENZO S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2014	2013			2014	2013
		S/.	S/.			S/.	S/.
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(5)	5'400,282	312,812	Cuentas por pagar comerciales		216,884	145
Cuentas por cobrar comerciales	(6)	9'437,197	-	Cuentas por pagar a entes relacionados	(7)	36'660,145	21'765,557
Cuentas por cobrar a entes relacionados	(7)	4,248	-	Otras cuentas por pagar		73,166	-
Otras cuentas por cobrar	(8)	1'910,510	258,370	Total pasivo corriente		36'950,195	21'765,702
Inventarios	(9)	37'934,562	22'819,978	PASIVO NO CORRIENTE			
Total activo corriente		54'686,799	23'391,160	Ingresos diferidos	(11)	18'515,643	333,468
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO	(12)		
Equipos diversos		10,172	8,504	Capital social		3'990,000	3'990,000
Impuestos a la renta diferido	(10)	1'504,808	870,350	Resultados acumulados		(3'254,059)	(1'819,156)
Total activo no corriente		1'514,980	878,854	Total patrimonio		735,941	2'170,844
Total activo		56'201,779	24'270,014	Total pasivo y patrimonio		56'201,779	24'270,014
		=====	=====			=====	=====

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
		S/.	S/.
Ventas netas		-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad (pérdida) bruta		-	-
Gastos de administración	(13)	(106,492)	(137,970)
(Pérdida) de operación		(106,492)	(137,970)
Otros ingresos (gastos):			
Diferencia de cambio, neto	(3)	(1'961,404)	(1'747,605)
Gastos financieros		-	(1'222,888)
		(1'961,404)	(2'970,493)
(Pérdida) antes del impuesto a la renta		(2'067,896)	(3'108,463)
Impuesto a la renta	(14)	634,458	870,350
(Pérdida) del año		(1'433,438)	(2'238,113)
		=====	=====

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Nota 12)

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

	Capital social	Resultados acumulados	Patrimonio Total
	S/.	S/.	S/.
Saldos al 01 de enero de 2013	2'313,402	358,785	2'672,187
Ajuste contable	-	60,172	60,172
Capitalización préstamo	1'676,598	-	1'676,598
(Pérdida) del año	-	(2'238,113)	(2'238,113)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3'990,000	(1'819,156)	2,170,844
Ajuste contable	-	(1,465)	(1,465)
(Pérdida) del año	-	(1'433,438)	(1'433,438)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3'990,000	(3'254,059)	735,941
	=====	=====	=====

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Nota 2)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2014	2013
	S/.	S/.
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) del año	(1'433,438)	(2'238,113)
Depreciación	1,282	194
Impuesto a la renta diferido	(634,458)	(870,350)
Variaciones netas de activos y pasivos:		
Anticipos recibidos de clientes	8'422,547	333,468
Otras cuentas por cobrar	(12,541)	77,257
Existencias	(13'690,202)	(1'475,746)
Impuestos por pagar	(1'563,775)	(210,900)
Otras cuentas por pagar	2'288,162	1'195,247
Efectivo y equivalentes de efectivo (aplicado) por las actividades de operación	(6'622,423)	(3'188,943)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activo fijo	(2,950)	(8,698)
Efectivo y equivalentes de efectivo (aplicado) a las actividades de inversión	(2,950)	(8,698)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos de empresas vinculadas	11'712,844	17'211,868
Pago de préstamos a terceros y relacionados	-	(14'125,272)
Efectivo y equivalentes de efectivo provisto por las actividades de financiamiento	11'712,844	3'086,596
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo del año	5'087,471	(111,045)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	312,812	423,856
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5'400,282	312,812

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA SAN VINCENZO S.A. fue constituido como persona jurídica según Escritura Pública del 30 de abril de 2012. La Compañía, tiene por objeto dedicarse a la actividad de la construcción, edificación, refacción, remodelación, mantenimiento y decoración de inmuebles en general, así como el estudio, realización, ejecución y asesoría técnica de proyectos de ingeniería, arquitectura y de obras de construcción civil en general, sea de modo directo y/o indirecto a través de empleo o contratación de contratistas y/o subcontratistas pudiendo también dedicarse a actividades afines y complementarias, tales como prestar servicios de contratistas, mantenimiento de inmuebles, promoción, compra – venta y actividades de corretaje inmobiliario en general.

Su domicilio está situado en la Calle Chamberi N° 184 Urbanización Santa Cruz, Miraflores, Lima - Perú.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido aprobados por la Gerencia y se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por dicha Junta sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES

2.1 Aseveración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board –IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2014. Dichos principios, comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIFs, a las Normas Internacionales de Contabilidad NICs y a los pronunciamientos del comité de interpretaciones SICs y CINIIFs y constituyen los primeros estados financieros presentados por la Compañía de acuerdo a NIIFs plenas.

2.2 Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad, los principios y criterios incluidos en las NIIFs emitidas por el IASB; a la fecha de los estados financieros.

2.3 Bases de medición

Excepto por lo expuesto en la nota de cada rubro de importancia; los presentes estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en Nuevos Soles (S/.), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde al saldo de efectivo depositado en cuentas corrientes en entidades bancarias presentado en el estado de situación financiera, se considera también equivalentes de efectivo, las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses, y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor.

2.6 Activos financieros

2.6.1. Clasificación

La Compañía, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron dichos activos. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimiento mayor a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

2.6.2. Reconocimiento y medición

Las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable y posteriormente cuando el efecto del costo del dinero en el tiempo es importante se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

2.6.3. Deterioro

La Compañía, evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar. La pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que tienen impacto sobre los flujos de efectivo esperados de los mismos.

Las evidencias de deterioro entre otros incluyen indicadores de que los deudores o un grupo de deudores están atravesando dificultades financieras, el incumplimiento y retraso en el pago de su deuda principal y/o los intereses en caso los hubiere.

2.7 Inventarios

Los inventarios comprenden los costos de los departamentos en proceso de construcción.

2.8 Cuentas por cobrar y pagar diversas a relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar diversas a relacionadas son adeudos y obligaciones originadas por préstamos para capital de trabajo e inversiones en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar y pagar a relacionadas se clasifican como corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por cobrar y por pagar a relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, se remiden al costo amortizado usando el método de interés de efectivo.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

2.10 Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable a la Compañía (Nota 14).

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague (Nota 10).

El activo y pasivo diferido se reconoce sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. Impuestos diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el activo diferido pueda utilizarse.

2.11 Pasivos y activos contingentes

Los pasivos y activos contingentes, por tener eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Compañía, no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros si son de importancia material.

2.12 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

La Compañía, reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía. Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de departamentos son reconocidos y registrados cuando los inmuebles son entregados al comprador, se firma el acta de recepción y conformidad, y se transfieren al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan los departamentos en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento que se paguen.

2.13 Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros se registran en el resultado del ejercicio con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o desembolsan.

2.14 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera se consideran aquellas que se efectúan en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera se expresan al tipo de cambio vigente al cierre de las operaciones del año. Las diferencias de cambio producidas se aplican como gastos e ingresos del ejercicio en que se devengan.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

a. Riesgos de mercado

i. Riesgo de tipo de cambio

Las principales transacciones en moneda extranjera se han dado en dólares estadounidenses y están vinculadas con las operaciones de financiamiento recibidas; por ende, la Compañía, tiene una exposición significativa de verse afectada o beneficiada por la variación en el tipo de cambio de dicha moneda.

El registro en soles de las operaciones en moneda extranjera y el ajuste de saldos de activos y pasivos financieros denominados en la misma moneda, se efectúa utilizando el tipo de cambio que establece la Superintendencia Nacional de Administración Nacional –SUNAT.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$	US\$
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1'379,996	76,763
Cuentas por cobrar comerciales	<u>2'883,920</u>	<u>-</u>
	<u>4'263,916</u>	<u>76,763</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	(30,487)	-
Otras cuentas por pagar	<u>(17'440,939)</u>	<u>(7'903,800)</u>
	<u>(17'471,426)</u>	<u>(7'903,800)</u>
Exposición neta	<u>(13'207,510)</u>	<u>(7'827,037)</u>
	=====	=====

Los tipos de cambio utilizados para el registro de las operaciones en moneda extranjera han sido:

	En S/.	
	2014	2013
1 US\$ - Tipo de cambio - compra (activos)	2.986	2.794
1 US\$ - Tipo de cambio - venta (pasivos)	2.990	2.796

La Compañía al 31 de diciembre ha registrado diferencia de cambio como sigue:

	2014	2013
	S/.	S/.
Ingresos por diferencia de cambio	2'299,091	754,965
Gastos por diferencia de cambio	(4'260,495)	(2'502,570)
	-----	-----
	(1'961,404)	(1'747,605)
	=====	=====

ii. **Riesgo de tasa de interés**

La Compañía, no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés debido a que sus ingresos y los flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía, no tiene activos que devenguen intereses, mientras que los pasivos por obligaciones con relacionados devengan intereses a tasas fijas de mercado.

b. **Riesgo de crédito**

La Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo debido a que sus ingresos están supeditados al pago total de cada unidad inmobiliaria.

c. **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener suficientes excedentes de liquidez

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía y los importes a desembolsar a su vencimiento.

	Al 31 de diciembre de 2014		
	Menos de	Más de	Total
	1 año	1 año	
	S/.	S/.	S/.
Cuentas por pagar comerciales	216,884	-	216,884
Otras cuentas por pagar	73,166	-	73,166
Cuentas por pagar a entes relacionadas	36'660,145	-	36'660,145
	36'950,195	-	36'950,195
	=====	=====	=====

3.2 Administración del riesgo de capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalente de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el estado de situación financiera más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2014	2013
	S/.	S/.
Otras cuentas por pagar	37,166	-
Cuentas por pagar comerciales	216,884	145
Cuentas por pagar a entes relacionados	36'660,145	21'765,557
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(5'400,282)	(312,812)
Deuda neta (A)	31'513,913	21'452,890
Total patrimonio (B)	735,941	2'170,844
	=====	=====
Ratio de apalancamiento (A)/(B)	42.82	9.88
	=====	=====

3.3 Estimación de valor razonable

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía, considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar corrientes, es similar a sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. En el caso de las obligaciones financieras, la Gerencia estima que el valor en libros es similar al valor razonable debido a que devenga intereses a tasa de mercado. La Compañía, no mantiene instrumentos financieros reconocidos a valor razonable.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios contables usados son continuamente evaluados por la Gerencia y se basan en la 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. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia con relación a los estados financieros comprenden: la determinación de la moneda funcional, deterioro de cuentas por cobrar y la provisión para impuesto a la renta.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro al 31 de diciembre está compuesto por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Fondo fijo	2,500	1,000
Cuentas corrientes (1)	5'075,182	294,138
Fondos sujetos a restricción (2)	<u>322,600</u>	<u>17,674</u>
	5'400,282	312,812
	=====	=====

(1) Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía, mantiene cuentas corrientes que son de libre disponibilidad y se encuentran en un banco local, denominadas en moneda nacional y en moneda extranjera.

(2) Corresponde al saldo de libre disposición autorizado por la SUNAT, de la cuenta de detracciones aperturada en el Banco de la Nación y se utiliza para pagos de Rentas, ESALUD, ITAN, entre otros tributos.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Este rubro al 31 de diciembre está compuesto por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Facturas por cobrar	821,560	-
Provisión de contratos por cobrar (Nota 11)	<u>8,615,637</u>	<u>-</u>
	9,437,197	-
	=====	=====

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

La provisión de contratos, están referidas a la porción deudora de los contratos firmados con los clientes para la adquisición de las unidades inmobiliarias del Proyecto Central Park.

7. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON ENTES RELACIONADOS

Al 31 de diciembre los saldos con empresas vinculadas se resumen como sigue:

Entes relacionados	2014	2013
	S/.	S/
Otras cuentas por cobrar:		
Inversiones Volterra S.A.	4,248	-
	4,248	-
Otras cuentas por pagar:		
Inversiones Volterra S.A.	(16'652,564)	(9'887,574)
Inmobiliaria Calle Once S.A. Suc. Perú	(4'607,710)	(2'732,133)
Domo Desarrollo Inmobiliario SAC.	(15'400,242)	(9'145,850)
	(36'660,145)	(21'765,557)
	(36'655,897)	(21'765,557)
	=====	=====

Las cuentas por cobrar y pagar entre entes relacionados, están referidas a operaciones de préstamos de efectivo para capital de trabajo; los derechos por pagar principales devengan intereses del 6% anual, son de vencimiento corriente y no tienen garantías específicas.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro al 31 de diciembre comprende:

	2014	2013
	S/.	S/.
Saldo a favor de impuestos	1'800,962	238,237
Anticipos a proveedores	101,255	20,133
Otras cuentas por cobrar	8,293	-
	1'910,510	258,370
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo a favor de impuestos corresponde en su mayor proporción al crédito fiscal por impuesto general a las ventas y puede ser recuperado por la Compañía, aplicándolo contra el saldo a pagar resultante del mismo impuesto en los periodos siguientes.

9. INVENTARIOS

Este rubro al 31 de diciembre está compuesto por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Terreno	21'193,071	21'193,071
Obras de concreto armado	5'175,771	-
Trabajos preliminares	2'974,165	-
Intereses por préstamos	1'424,382	-
Otros costos	7'167,173	-
	<u>37'934,562</u>	<u>22'819,978</u>
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2014 los costos corresponden a los gastos incurridos en el Proyecto Central Park ubicado entre la Calle Tomás Edison y Calle Burgos – San Isidro, Lima-Perú.

10. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO - IRD

Este rubro al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>Total IRD</u>
	S/.	S/.	S/
(Perdidas) Tributarias 2013	3'108,393	-	3'108,393
(Perdidas) Tributarias 2014	-	2'265,923	2'265,923
	<u>3'108,393</u>	<u>2'265,923</u>	<u>5'374,316</u>
	=====	=====	=====
(28%) Impuesto a la renta diferida 2013	870,350	-	870,350
(28%) Impuesto a la renta diferida 2014	-	634,458	634,458
	<u>870,350</u>	<u>634,458</u>	<u>1'504,808</u>
	=====	=====	=====

11. INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Proyecto Central Park - Anticipos	9'900,006	333,468
Proyecto Central Park-Provisión (Nota 6)	8'615,637	-
	<u>18'515,643</u>	<u>333,468</u>
	=====	=====

Comprende los anticipos recibidos de clientes que adquirieron las unidades inmobiliarias en dicho Proyecto y la provisión de los derechos pendientes de cobrar según contratos firmados con clientes.

Posteriormente, al momento de su entrega (acta de conformidad) los saldos correspondientes, serán reclasificados como ingresos del ejercicio que corresponda.

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital social autorizado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2014 está representado por 3'990,000 acciones de S/. 1 cada una.

El número de Accionistas y su participación accionaria al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

<u>Participación</u>	<u>N° Accionistas</u>	<u>%</u>
De 0.01 hasta 15.00	2	17.98
De 15.01 al 42.02	2	82.02
	4	100.00
	=====	=====

De acuerdo al artículo 220 de la Ley General de Sociedades, Ley N° 26887, la reducción del capital tendrá carácter obligatorio cuando las pérdidas hayan disminuido el capital en más del 50% y hubiese transcurrido un ejercicio sin haberse superado, salvo cuando se cuente con reservas leales o de libre disposición, se realicen nuevos aportes o los accionistas asuman la pérdida, en cuantía que compense el desmedro.

Asimismo, e Art. 407 de la misma Ley establece que una sociedad se disuelve cuando las pérdidas reduzcan el patrimonio neto a cantidad inferior a la tercera parte del capital pagado, salvo que sean resarcidas o que el capital pagado sea aumentado o reducido en cuantía suficiente

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Este rubro al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.</u>	<u>S/.</u>
Servicios de terceros	16,033	10,462
Tributos	89,162	95,437
Depreciación de activos y otros	1,297	32,071
	106,492	137,970
	=====	=====

14. ASPECTOS TRIBUTARIOS

- a) Los años 2010 a 2014, inclusive, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. En opinión de la Gerencia y de la Compañía, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para el año 2014 con una tasa del 30%, sobre su renta neta.

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28%
- Ejercicio 2017 y 2018: 27%
- Ejercicio 2019 en adelante: 26%

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, según la Ley 30296, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades generadas será el siguiente:

- 4.1% por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Por las utilidades generadas a partir del 2015, cuya distribución se efectúen a partir de dicha fecha, serán las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8%
 - 2017 y 2018: 8%
 - 2019 en adelante: 9.3%

La determinación del impuesto a la renta del ejercicio terminado el 31 de diciembre ha sido determinada como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
(Pérdida) antes del impuesto a la renta	(2'067,896)	(3'108,463)
(+) Adiciones	1'189,340	70
(-) Deducciones	(1'387,367)	-
(Pérdida) tributaria	<u>(2'265,923)</u>	<u>(3'108,393)</u>
Impuesto a la renta	-	-
	=====	=====
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta diferido (Nota 10)	<u>634,458</u>	<u>870,350</u>
	<u>634,458</u>	<u>870,350</u>
	=====	=====

- b) A partir del ejercicio 2010, las ganancias de capital obtenidas por personas jurídicas domiciliadas en el Perú están afectas al impuesto a las ganancias con una tasa de 30%. Por esta razón, para los valores mobiliarios inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores adquiridos antes del 1 de enero de 2010, el costo tributario será el que resulte mayor de comparar: (i) el valor del mercado de los valores al 31 de diciembre de 2009 y (ii) el precio de adquisición.
- c) Para los propósitos del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas, el valor de mercado de las transacciones entre partes vinculadas se debe determinar basándose en las normas de precios de transferencia. Estas normas definen, entre otros, un ámbito de aplicación, criterios de vinculación, así como el análisis de comparabilidad, metodologías, ajustes y declaración informativa. Las normas señalan que cumpliéndose 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. Asimismo, esta obligación rige para toda transacción realizada desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición.

Al respecto, la Gerencia de la Compañía, considera que como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán pasivos de importancia al 31 de diciembre de 2014.

- d) A partir del año 2005 se ha establecido el Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor histórico de los activos deducidas las depreciaciones, amortizaciones, etc.

La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2014, aplicables al monto de los activos que excedan S/. 1'000,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda.

- e) Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención del Impuesto a la Renta aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.

15. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene garantías inmobiliarias por un importe de US\$ 7'700,000 ante el BBVA Banco Continental.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre de 2014 que deban ser reportados en el presente informe.