

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

Más información: Datos Perú

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
MENORCA INVERSIONES S.A.C.

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que concluye es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

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

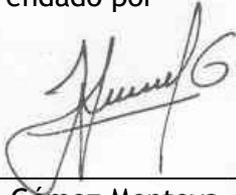
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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

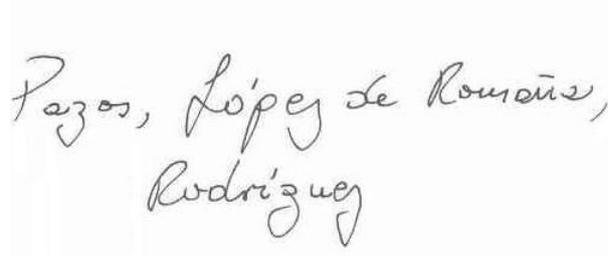
Lima, Perú
23 de abril de 2015

Refrendado por



(Socio)

Luis Gómez Montoya
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 01-19084



MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y DE 2013

(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>				
	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	6	9,043,391	9,683,984	Obligaciones financieras	13	30,683,136	20,733,722
		-----	-----	Cuentas por pagar comerciales	14	6,602,048	2,688,171
Cuentas por cobrar				Anticipo de clientes	15	80,424,840	64,002,680
Comerciales, neto de intereses diferidos por				Tributos, remuneraciones y otras cuentas por			
S/. 37,585,065 en el 2014, S/. 46,213,046	7	25,861,392	33,690,829	pagar	16	1,248,711	1,303,089
en el 2013				Porción corriente de la deuda a largo plazo	17	10,461,279	3,999,829
A partes relacionadas	8	420,578	2,434,158			-----	-----
Diversas	9	10,847,208	4,841,597	Total pasivo corriente		129,420,014	92,727,491
		-----	-----			-----	-----
		37,129,178	40,966,584	PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias	10	245,366,331	201,090,730	Obligaciones financieras a largo plazo	13	136,330,290	112,873,224
		-----	-----	Deudas a largo plazo	17	38,823,890	10,151,644
Gastos pagados por anticipado		985,207	1,133,396	Impuesto a la renta diferido	18	37,160,425	25,598,902
		-----	-----			-----	-----
Total activo corriente		292,524,107	252,874,694	Total pasivo no corriente		212,314,605	148,623,770
		-----	-----			-----	-----
				Total pasivo		341,734,619	241,351,261
						-----	-----
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	20		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo	7	35,381,920	26,713,988	Capital social		50,000,000	28,000,000
Inversión inmobiliaria	11	113,524,221	46,574,655	Excedente de revaluación		8,278	8,278
Instalaciones, vehículos, mobiliarios y equipo,				Reserva legal		4,000,000	4,000,000
neto de depreciación acumulada	12	12,815,448	4,296,603	Resultados acumulados		58,520,368	57,120,413
Intangibles, neto de amortización acumulada		17,569	20,012			-----	-----
		-----	-----	Total patrimonio neto		112,528,646	89,128,691
Total activo no corriente		161,739,158	77,605,258			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo y patrimonio neto		454,263,265	330,479,952
Total activo		454,263,265	330,479,952			-----	-----
		=====	=====			-----	-----

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

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
VENTAS		89,355,265	96,181,604
INGRESOS FINANCIEROS	21	16,505,532	11,176,162
		-----	-----
Total ingresos por ventas		105,860,797	107,357,766
COSTO DE VENTAS	22	(42,096,562)	(47,514,923)
		-----	-----
Utilidad bruta		63,764,235	59,842,843
		-----	-----
INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES:			
Administración	23	(23,023,827)	(17,619,387)
Ventas	24	(9,998,198)	(7,278,587)
Gastos financieros	25	(2,997,027)	(2,286,312)
Diferencias de cambio, neta	25	(16,421,632)	396,424
		-----	-----
		(52,440,684)	(26,787,862)
		-----	-----
Utilidad de operación		11,323,551	33,054,981
INGRESOS (GASTOS), NETO:			
Ingresos para reflejar la inversión inmobiliaria a valor razonable	11(a)	31,954,566	-
Otros ingresos	26	851,582	754,541
Otros gastos	26	(49,160)	-
		-----	-----
Utilidad antes de impuesto a la renta		44,080,539	33,809,522
IMPUESTO A LA RENTA	29 (b)	(13,137,847)	(14,852,848)
		-----	-----
Utilidad neta		30,942,692	18,956,674
		=====	=====

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

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL</u>	<u>EXCEDENTE DE REVALUACIÓN</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2013	20,000,000	8,278	4,000,000	48,421,467	72,429,745
Ajustes	-	-	-	46,174	46,174
Capitalización de utilidades	8,000,000	-	-	(8,000,000)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(2,303,902)	(2,303,902)
Utilidad neta	-	-	-	18,956,674	18,956,674
	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	28,000,000	8,278	4,000,000	57,120,413	89,128,691
Ajustes (Nota 20 (c))	-	-	-	(3,731,787)	(3,731,787)
Capitalización de utilidades	22,000,000	-	-	(22,000,000)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	(3,810,950)	(3,810,950)
Utilidad neta	-	-	-	30,942,692	30,942,692
	-----	-----	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	50,000,000	8,278	4,000,000	58,520,368	112,528,646
	=====	=====	=====	=====	=====

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

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	30,942,692	18,956,674
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	1,538,496	1,077,027
Amortización	2,443	1,868
Ganancia en venta de activo fijo	(73,254)	-
Ingreso para reflejar la inversión inmobiliaria a valor razonable	(31,954,566)	-
Impuesto la renta diferido	11,561,523	6,302,486
Ajuste de resultados acumulados	(3,731,787)	46,174
Ajuste de activo fijo	80,636	-
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
Aumento de cuentas por cobrar comerciales	(838,495)	(20,723,107)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(6,005,611)	(3,650,176)
Aumento de existencias	(44,275,601)	(20,135,479)
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado	148,189	(534,828)
Aumento de cuentas por pagar comerciales	3,913,877	840,833
Disminución de cuentas por pagar a relacionadas	-	(1,323,795)
Aumento de anticipos de clientes	16,422,160	30,029,579
Disminución de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	(54,378)	(1,649,949)
	-----	-----
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(22,323,676)	9,237,307
	-----	-----

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activos fijos	(2,771,441)	(2,507,684)
Compra de inversiones inmobiliarias	(7,242,346)	-
Venta de activos fijos	122,414	-
	-----	-----
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(9,891,373)	(2,507,684)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Variación neta de obligaciones financieras	(1,761,870)	(3,418,815)
Distribución de dividendos	(3,810,950)	(2,303,902)
Aumento (disminución) de deudas a largo plazo	35,133,696	(600,412)
Variación neta de cuentas por cobrar a relacionadas	2,013,580	(1,522,059)
	-----	-----
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	31,574,456	(7,845,188)
	-----	-----
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO	(640,593)	(1,115,565)
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	9,683,984	10,799,549
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	9,043,391	9,683,984
	=====	=====

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

MENORCA INVERSIONES S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación:

MENORCA INVERSIONES S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 6 de setiembre de 1993.

Su domicilio fiscal y sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Av. Oscar R. Benavides N° 1050, Lima.

b) Actividad económica:

La Compañía se dedica a la venta de lotes de terreno habilitados para viviendas, así como a las inversiones inmobiliarias.

La Compañía viene desarrollando proyectos de urbanización denominados “San Antonio de Carabayllo” ubicado a la altura del Km. 36 de la carretera Puente Piedra, Distrito Carabayllo, Lima; “Fundo Santa María” ubicado en el distrito de Ica, provincia y departamento de Ica; Boulevard en el distrito de Carabayllo, Lima; “La Quebrada” ubicado en el distrito de Cieneguilla y “SAIS Las Praderas” ubicado en el distrito de Carabayllo, Lima.

c) Aprobación de estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas realizada el 20 de junio de 2014. Los correspondientes al 2014 han sido aprobados por la Gerencia en abril del 2015 y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará en el mes de junio del año 2015, en opinión de la Gerencia los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

Los principales principios contables adoptados por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros, se señalan a continuación. Han sido preparados de acuerdo a NIIF bajo principios y criterios aplicados consistentemente por los años presentados.

(a) Base de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2013 fueron los primeros que preparó la Compañía en concordancia con las NIIF.

- (ii) La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera ("NIIF").
- (iii) Los estados financieros han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico.

- (b) A continuación se enumeran las normas que entraron en vigencia para el 2014:

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación

Compensación de Activos Financieros con Pasivos Financieros.

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

NIC 36 Deterioro de Activos

Declaraciones de montos recuperables aplicables a activos no financieros.

Revelación - Monto recuperable de un activo.

Se ha eliminado el requisito de declarar el importe recuperable de un activo y sólo se requiere hacerse en el ejercicio en el que ha registrado o revertido un deterioro con relación a dicho activo.

NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

Novación de derivados y contabilidad de coberturas.

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

(c) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Compañía son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. Las estimaciones en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la estimación para incobrables y para desvalorización de existencias, la vida útil y valor recuperable del activo fijo e intangibles y la determinación del impuesto a la renta diferido.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Compañía ha determinado su moneda funcional, sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los bienes que vende y en los costos que se incurren para comercializar estos bienes. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es, a su vez, la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en nuevos soles aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año, forman parte del rubro de gastos financieros, neto en el estado de resultados.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, más los costos directamente relacionados con la transacción. Si se negocian en un mercado activo la referencia son los precios cotizados en el mercado o agentes de bolsa. Si no se negocian en un mercado activo el valor razonable se determina mediante valuaciones técnicas; tales como, comparación de operaciones recientes, el valor de otro instrumento similar inherente y el análisis mediante flujos de fondos, entre otros.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

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

(i) Los activos al valor razonable con efecto en resultados que incluyen: el efectivo

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable, son registrados en el estado de resultados

(ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes. Incluyen las cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y diversas del estado de situación financiera. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de resultados.

(g) Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Se han establecido dos categorías de pasivos financieros: a valor razonable con cambio en resultados y aquellos registrados al costo amortizado. A la Compañía le aplica los pasivos financieros a costo amortizado, que comprenden las obligaciones financieras, las cuentas por pagar comerciales, préstamo de tercero y otras cuentas por pagar; se reconocen a su costo más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra, debido a que la Compañía son parte de los acuerdos contractuales del instrumento financiero. Se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

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

(h) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros:

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ha transferido su control.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable.

Para las cuentas por cobrar comerciales con terceros, la Compañía considera como deterioradas todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 360 días por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

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

(k) Existencias

El costo de las existencias incluye el costo de adquisición del terreno más los desembolsos incurridos en la habilitación de los lotes y el costo de financiamiento durante el plazo de habilitación de los lotes.

(l) inversiones inmobiliarias

Al momento de su reconocimiento inicial las inversiones inmobiliarias se registran al costo de adquisición más los costos directos relacionados con su adquisición. Posteriormente son valuadas a su valor razonable del mercado sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes, las cuales son actualizadas anualmente. Las variaciones en el valor razonable afectan resultados del ejercicio.

(m) Instalaciones, vehículos, mobiliario y equipo y depreciación acumulada

Las instalaciones, vehículos, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada y con las tasas anuales indicadas en la Nota 12. El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros, derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar las instalaciones, vehículos, mobiliario y equipo la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultado integral.

(n) Intangibles y amortización acumulada

Los intangibles se contabilizan al costo inicial menos su amortización acumulada y posteriormente menos cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada. El período y el método de amortización es revisado al final de cada año.

(o) Deterioro de activos no financieros

El valor de las instalaciones, vehículos, mobiliario y equipo e intangibles es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que originen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos, y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultado integral.

(p) Arrendamiento financiero

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento se realiza en base a la sustancia del contrato en la fecha de inicio del mismo. Es necesario tomar en consideración si el cumplimiento del contrato depende del uso de un activo o activos específicos o si el contrato traslada el derecho de usar el activo. Con posterioridad al inicio del arrendamiento, sólo se puede reevaluar el activo si resulta aplicable una de las siguientes consideraciones:

- (i) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea la renovación o prórroga del contrato.
- (ii) Se ha ejercido una opción de renovación o se ha otorgado una prórroga, a menos que la renovación o la prórroga esté estipulada dentro de los términos del contrato.
- (iii) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento depende de un activo específico; o
- (iv) Existe un cambio sustancial en el activo.

De llevarse a cabo una revaluación, la contabilización del arrendamiento comenzará o cesará a partir de la fecha en que el cambio de circunstancias de lugar a la revaluación en el caso de los escenarios (i), (iii) o (iv) y en la fecha de la renovación o del inicio del período de prórroga para el escenario (ii).

Arrendamiento financiero

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

(q) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación un flujo de salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de resultados integrales. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(r) Reconocimiento de ingresos por ventas de lotes

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

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

(s) Reconocimiento de ingresos por intereses, diferencias de cambio y otros ingresos

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

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

Los otros ingresos se reconocen cuando se realizan.

(t) Reconocimiento de costo de ventas, diferencias de cambio, intereses y otros gastos

El costo de ventas corresponde al costo de adquisición y habilitación urbana de los terrenos que comercializa la Compañía (incluye el monto estimado de las habilitaciones urbanas en proceso) y se registra cuando éstos son transferidos al cliente.

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

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros gastos se reconocen conforme se devengan.

(u) Impuesto a la renta

Tributario -

El impuesto a la renta tributario es considerado como el importe por pagar a la autoridad tributaria. Es calculado sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Diferido -

El Impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo del estado de situación financiera, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del Impuesto a la Renta.

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

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no sean revertidas en un futuro previsible.

(v) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Compañía.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa de administración de riesgos financieros de la Compañía busca reducir los potenciales efectos adversos en el rendimiento financiero de la Compañía. Los aspectos más importantes en la administración de estos riesgos son los siguientes:

(a) Riesgos de mercado

(a.1) Riesgo de tipo cambio

La mayoría de los activos y pasivos monetarios se mantienen en dólares estadounidenses, pero la Gerencia estima que no se producirán fluctuaciones importantes en el tipo de cambio que pudieran afectar adversamente sus resultados.

Para mitigar la exposición de la Compañía al riesgo cambiario los flujos de caja en moneda no funcional son revisados continuamente; por lo general cuando los importes a pagar por compras en dólares superan el importe disponible en esa moneda se realiza una operación de cambio de moneda.

Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/. 2.981 para las operaciones de compra y S/. 2.989 para las operaciones de venta (S/. 2.794 para la compra y S/. 2.796 para la venta en el 2013).

Las operaciones en dólares estadounidenses se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo	3,236,718	3,369,186
Cuentas por cobrar comerciales	21,919,582	21,598,053
Cuentas por cobrar a relacionadas	150,529	2,013,625
Otras cuentas por cobrar	2,041,988	1,352,096
	-----	-----
	27,348,817	28,332,960
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar comerciales	(2,361,247)	(218,745)
Obligaciones financieras a largo plazo	(53,472,328)	(44,155,443)
Deuda no bancaria a largo plazo	(16,355,660)	(5,061,254)
Otras cuentas por pagar	(490,906)	(90,538)
	-----	-----
	(72,680,141)	(49,525,980)
	-----	-----
Pasivo neto	(45,331,324)	(21,193,020)
	=====	=====

La Gerencia de la Compañía considera razonable un 10% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad asumiendo una devaluación del nuevo sol equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios anteriormente reflejados:

<u>Período</u>	<u>Incremento/disminución en US\$ tipo de cambio</u>	<u>(Pérdida)ganancia antes de impuestos S/.</u>
2014	+10%	(13,500,000)
	-10%	13,500,000
2013	+10%	(5,900,000)
	-10%	5,900,000

(a.2) Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. La Compañía no está expuesta al riesgo de interés debido a que sus pasivos se encuentran pactados a tasas de interés fijas.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en cuentas por cobrar comerciales, las concentraciones significativas de riesgo de crédito, están limitadas debido a la amplia base de clientes, y a que se encuentran garantizadas con los mismos lotes vendidos.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no puede cumplir sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito principalmente por la amplia base de clientes. Este riesgo se encuentra mitigado por la Compañía ya que las cuentas por cobrar se encuentran garantizadas con los mismos lotes vendidos. Es política de la Compañía, evaluar el riesgo de crédito de nuevos clientes antes de efectuar los créditos. Estas evaluaciones de crédito son tomadas en cuenta por la práctica local de negocios.

El área de créditos y cobranzas ha establecido una política de créditos según la cual cada cliente nuevo es analizado individualmente para ver si es digno de crédito antes que las condiciones estándares de la Compañía de pago y entrega le sean ofrecidos.

(c) Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y de líneas de crédito disponibles.

A continuación se presenta un análisis de los activos y pasivos de la Compañía clasificados según vencimiento, considerando el período restante para llegar a su vencimiento a partir de la fecha del estado de situación financiera (expresado en nuevos soles):

<u>Año 2014</u>	<u>A 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Efectivo	9,043,391	-	9,043,391
Cuentas por cobrar comerciales, neto de intereses diferidos	25,861,392	35,381,920	61,243,312
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	420,578	-	420,578
Cuentas por cobrar diversas	10,847,208	-	10,847,208
	-----	-----	-----
Total activos	46,172,569	35,381,920	81,554,489
	=====	=====	=====
Obligaciones financieras	30,683,136	136,330,290	167,013,426
Cuentas por pagar comerciales	6,602,048	-	6,602,048
Anticipo de clientes	80,424,840	-	80,424,840
Otras cuentas por pagar	1,248,711	-	1,248,711
Deuda a largo plazo	10,461,279	38,823,890	49,285,169
	-----	-----	-----
Total pasivos	129,420,014	175,154,180	304,574,194
	=====	=====	=====

<u>Año 2013</u>	<u>A 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Efectivo	9,683,984	-	9,683,984
Cuentas por cobrar comerciales, neto de intereses diferidos	33,690,829	26,713,988	60,404,817
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	2,434,158	-	2,434,158
Cuentas por cobrar diversas	4,841,597	-	4,841,597
	-----	-----	-----
Total activos	50,650,568	26,713,988	77,364,556
	=====	=====	=====
Obligaciones financieras	20,733,722	112,873,224	133,606,946
Cuentas por pagar comerciales	2,688,171	-	2,688,171
Anticipo de clientes	64,002,680	-	64,002,680
Otras cuentas por pagar	1,303,089	-	1,303,089
Deuda a largo plazo	3,999,829	10,151,644	14,151,473
	-----	-----	-----
Total pasivos	92,727,491	123,024,868	215,752,359
	=====	=====	=====

(d) Riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital optima 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 patrimonio. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el ratio de apalancamiento fue como sigue (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones financieras	167,013,426	133,606,946
Efectivo	(9,043,391)	(9,683,984)
	-----	-----
Total deuda neta	157,970,035	123,922,962
	-----	-----
Total patrimonio neto	112,528,646	89,128,691
	-----	-----
Índice de endeudamiento neto	140%	139%
	=====	=====

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, por lo tanto, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros a dichas fechas.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera, clasificados por categorías:

	2014			2013		
	Al valor razonable con efecto en <u>resultados</u>	Cuentas por cobrar y por <u>pagar</u>	<u>Total</u>	Al valor razonable con efecto en <u>resultados</u>	Cuentas por cobrar y por <u>pagar</u>	<u>Total</u>
<u>Activos</u>						
Efectivo	9,043,391	-	9,043,391	9,683,984	-	9,683,984
Cuentas por cobrar comerciales	-	25,861,392	25,861,392	-	33,690,829	33,690,829
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	420,578	420,578	-	2,434,158	2,434,158
Cuentas por cobrar diversas	-	1,761,919	1,761,919	-	1,490,829	1,490,829
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	9,043,391	28,043,889	37,087,280	9,683,984	37,615,816	47,299,800
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<u>Pasivos</u>						
Obligaciones financieras	-	167,013,426	167,013,426	-	133,606,946	133,606,946
Cuentas por pagar comerciales	-	6,602,048	6,602,048	-	2,688,171	2,688,171
Anticipo de clientes	-	80,424,840	80,424,840	-	64,002,680	64,002,680
Otras cuentas por pagar	-	214,527	214,527	-	592,546	592,546
Deudas a largo plazo	-	49,285,169	49,285,169	-	14,151,473	14,151,473
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	303,540,010	303,540,010	-	215,041,816	215,041,816
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

5. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO
MOVIMIENTO DE FONDOS

En el año 2014:

Se adquirieron activos fijo por S/.8,217,651 estando pendiente de pago S/. 7,415,696 al 31 de diciembre de 2014 incluido en el rubro de obligaciones financieras.

Se adquirieron terrenos (inversiones inmobiliarias) por S/. 34,995,000, estando pendiente de pago S/. 27,752,654 al 31 de diciembre de 2014 incluido en el rubro de obligaciones financieras.

En el año 2013:

Se adquirieron activos fijo por S/. 147,348, estando pendiente de pago S/. 92,894 al 31 de diciembre de 2013 incluido en el rubro de obligaciones financieras.

Se adquirieron terrenos (existencias) por S/. 48,449,027, estando pendiente de pago S/.45,371,645 al 31 de diciembre de 2013 incluido en los rubros de obligaciones financieras.

6. EFFECTIVO

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	4,678	-
Cuentas corrientes (a)	4,499,429	3,752,858
Garantías (b)	4,539,284	5,931,126
	-----	-----
	9,043,391	9,683,984
	=====	=====

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(b) La Compañía mantiene cuentas en garantía en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, las cuales sirven para cancelar las acreencias que tiene la Compañía con dichas entidades por los financiamientos adquiridos para la compras de terrenos. No son de libre disponibilidad y no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro:

<u>Descripción</u>	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
	<u>Vencidas</u> S/.	<u>Por</u> <u>vencer</u> S/.	<u>Total</u> S/.	<u>Vencidas</u> S/.	<u>Por</u> <u>vencer</u> S/.	<u>Total</u> S/.
Facturas por cobrar	-	103,282	103,282	-	92,913	92,913
Letras por cobrar	1,534,078	97,191,017	98,725,095	1,972,634	104,552,316	106,524,950
Intereses diferidos		(37,585,065)	(37,585,065)	-	(46,213,046)	(46,213,046)
	----- 1,534,078 =====	----- 59,709,234 =====	----- 61,243,312 =====	----- 1,972,634 =====	----- 58,432,183 =====	----- 60,404,817 =====
Corto plazo	1,534,078	24,327,314	25,861,392	1,972,634	31,718,195	33,690,829
Largo plazo	-	35,381,920	35,381,920	-	26,713,988	26,713,988
	----- 1,534,078 =====	----- 59,709,234 =====	----- 61,243,312 =====	----- 1,972,634 =====	----- 58,432,183 =====	----- 60,404,817 =====

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por vencer	59,709,234	58,432,183
	-----	-----
Vencidos		
De 181 a 360 días	1,009,068	1,929,920
Más de 360 días	525,010	42,714
	-----	-----
	1,534,078	1,972,634
	-----	-----
	61,243,312	60,404,817
	=====	=====

8. CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS

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

<u>Relacionadas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otras cuentas por cobrar: (a)		
Foresta Internacional S.R.L.	30,435	28,686
Cía. Nacional de Sombreros el Pacífico S.A.	195,995	184,178
RAM Industriales S.A.C.	194,148	271,664
Mallorca Inversiones S.A.C.	-	1,398,720
R Y R Administradora S.A.C.	-	550,910
	-----	-----
	420,578	2,434,158
	=====	=====

- (a) Corresponden a adelantos a proveedores de servicios, no generan intereses y se estima que se recuperara en 1 año, mediante la facturación de los servicios según contrato.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos al personal	3,995,072	3,350,768
Préstamos a terceros	734,190	513,408
Cuentas por cobrar diversas	1,027,729	977,421
Saldo a favor del Impuesto a la Renta	5,090,217	-
	-----	-----
	10,847,208	4,841,597
	=====	=====

10. EXISTENCIAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proyecto Posada del Sol (a)	51,717,580	42,304,653
Proyecto La Quebrada (b)	64,298,699	45,809,406
Proyecto San Antonio de Carabayllo 5 - Las Praderas (c)	7,481,575	16,460,426
Proyecto la Estancia de Santa Maria - Ica (d)	9,855,878	16,641,617
Proyecto San Antonio de Carabayllo 6 - Boulevard (e)	393,240	1,671,252
Proyecto San Antonio de Carabayllo 3 - La Granja (f)	3,340,237	5,035,043
Proyecto San Antonio de Carabayllo 4 - Código 20 (g)	6,299,301	6,401,282
Proyecto mediante asociación en participación (h)	2,871,436	2,339,241
Proyecto Cuneo Los Molinos(i)	31,083,722	-
Proyecto Las Cascadas de Carabayllo - (j)	66,249,649	52,844,255
Otros terrenos habilitados para la venta (k)	1,635,214	8,158,455
Anticipos a proveedores (l)	139,800	3,425,100
	----- 245,366,331 =====	----- 201,090,730 =====

- (a) El proyecto comprende un terreno de 877,292.75 m². ubicado en el distrito de Ica, provincia y departamento de Ica, más los costos incurridos, habiéndose iniciado la habilitación de los lotes. Las ventas comenzaron en abril de 2014.
- (b) El proyecto comprende un terreno de 2,001,029.93 m² ubicado a la altura del Km 23.50 de la Av. Nueva Toledo, distrito de Cieneguilla, Lima, más los costos incurridos para habilitar los lotes. Al 31 de diciembre de 2014 se encuentra culminada la primera etapa. Las ventas se iniciaron en el 2013.
- (c) El proyecto comprende un terreno de 63,690 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, Lima, más los costos incurridos para habilitar los lotes. Al 31 de diciembre de 2014 la habilitación se encuentra culminada y las ventas comenzaron a efectuarse en agosto 2012.
- (d) El proyecto comprende un terreno de 182,687 m² ubicado en el Fundo Santa María, provincia y departamento de Ica, más los costos incurridos para habilitarlos. Al 31 de diciembre de 2014 la habilitación se encuentra culminada. Las ventas se iniciaron en marzo de 2012.

- (e) El proyecto comprende un terreno de 29,539.85 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, más los costos incurridos para la habilitación de los lotes. Al 31 de diciembre de 2014 la habilitación se encuentra culminada. Las ventas se iniciaron en febrero de 2012.
- (f) El proyecto comprende dos terrenos que suman 182,033.20 m², ubicado en el distrito de Carabayllo a la altura del KM 30.5 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Carabayllo, más los costos incurridos en la habilitación de los lotes. Al 31 de diciembre de 2014 la habilitación se encuentra culminada. Las ventas se iniciaron en diciembre de 2009.
- (g) El proyecto comprende un terreno de 238,810.00 m² ubicado en el distrito de Carabayllo, a la altura del KM 36 de la carretera Panamericana Norte, Lima, más los costos incurridos en la habilitación de lotes. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encontraba concluida. Las ventas se iniciaron en febrero de 2010.
- (h) Corresponde al proyecto de Asociación en Participación con el Sr. Rocco Bernardo de Lucci. AL 31 de diciembre de 2014 el valor del mismo incluye el costo del terreno más los gastos de mantenimiento. A la fecha no se ha iniciado la obra.
- (i) Corresponde a la adquisición de un terreno ubicado en el distrito de Carabayllo, con un área de 10.54 Has. Al 31 de diciembre de 2014 se ha iniciado la obra. Las ventas comenzaron en abril 2014.
- (j) Corresponde a la adquisición de 5 terrenos ubicados en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 24.09 Has. Al 31 de diciembre de 2014 ya se iniciaron las obras. Las ventas comenzaron en noviembre 2013.
- (k) Comprende los terrenos habilitados de los proyectos Carapongo, Rancho Fátima, El Fortín, San Antonio de Carabayllo y Finca entre Ríos.
- (l) Corresponde a anticipos otorgados al Sr. Guillermo Luciano Moreno Soplopuco por la promesa de compra - venta de un terreno de 44 hectareas, ubicado en el distrito de Chulucanas, provincia y departamento de Piura.

11. INVERSIÓN INMOBILIARIA

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terreno Menorquita	2,151,381	2,151,381
Terreno Pachacamac (a)	68,976,600	40,891,058
Terreno Pisconte (a)	7,401,240	3,532,216
Terreno Cuneo 2 (b)	21,060,000	-
Terreno Moreno Piura (b)	13,935,000	-
	-----	-----
	113,524,221	46,574,655
	=====	=====

La Compañía tiene dichos terrenos para un uso futuro no determinado.

- (a) En el año 2014 aumenta su costo en S/. 31,954,566 por su mayor valor razonable.
- (b) En el año 2014 la Compañía adquirió estos terrenos ubicados en el distrito de Carabaylo, Provincia de Lima y en el departamento de Piura.

12. INSTALACIONES, VEHÍCULOS, MOBILIARIO
Y EQUIPO Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

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

<u>AÑO 2014</u>	<u>SALDO INICIAL</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>VENTAS</u>	<u>TRANSFERENCIA</u>	<u>AJUSTE</u>	<u>SALDO FINAL</u>
COSTO DE:						
Instalaciones	430,174	93,573	-	809,254	-	1,333,001
Unidades de transporte	1,797,721	1,277,384	(173,506)	-	-	2,901,599
Muebles y enseres	526,740	70,483	-	-	-	597,223
Maquinaria y equipo	1,738,658	6,294,647	-	-	-	8,033,305
Equipos diversos	1,913,508	1,898,561	-	-	-	3,812,069
Obras en curso	256,765	552,489	-	(809,254)	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	6,663,566	10,187,137	(173,506)	-	-	16,677,197
	-----	=====	=====	=====	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE:						
Instalaciones	263,017	21,508	-	-	-	284,525
Unidades de transportes	820,245	425,139	(124,346)	-	-	1,121,038
Muebles y enseres	149,105	51,673	-	-	-	200,778
Maquinaria y equipo	64,269	796,777	-	-	80,632	941,682
Equipos diversos	1,070,327	243,399	-	-	-	1,313,726
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	2,366,963	1,538,496	(124,346)	-	80,632	3,861,749
	-----	=====	=====	=====	=====	-----
Neto	4,296,603					12,815,448
	=====					=====
 <u>AÑO 2013</u>						
COSTO	4,062,988	2,600,578	-	-	-	6,663,566
	-----	=====	=====	=====	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	1,289,936	1,077,027	-	-	-	2,366,963
	-----	=====	=====	=====	=====	-----
Neto	2,773,052					4,296,603
	=====					=====

- (a) La depreciación se calcula por el método de línea recta menos su valor residual, durante el estimado de su vida útil, señalada a continuación:

	<u>Vida útil en años</u>
Instalaciones	33
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos diversos	4 y 10

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 el costo y depreciación acumulada de los activos fijos bajo arrendamiento financiero asciende a S/.1,691,923 y S/.1,324,480 respectivamente (S/.1,269,422 y S/. 801,295, respectivamente al 31 de diciembre de 2013).

Los contratos tienen un plazo entre 36 y 48 meses a una tasa de interés promedio del 8% anual. Los contratos se iniciaron en agosto 2012 y marzo de 2013. El desembolso en el año 2014 ascendió a S/.1,324,480 (S/.801,295 en 2013).

El monto a pagarse en el 2015 asciende a S/. 2,699,200 y entre los años 2015 al 2016 a S/. 5,678,798.

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro todo por vencer (expresado en miles de nuevos soles):

<u>Descripción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Facturas con terceros	5,262,676	2,346,789
Letras con terceros	1,254,672	307,132
Honorarios	84,700	34,250
	-----	-----
	6,602,048	2,688,171
	=====	=====

15. ANTICIPOS A CLIENTES

Corresponde a los adelantos recibidos de los clientes al momento de la firma de los contratos de compra venta de lotes. Estos adelantos se registran como ventas cuando los lotes son entregados a los clientes, con lo cual se le transfiere los riesgos y beneficios.

16. TRIBUTOS, REMUNERACIONES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Descripción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos por pagar	485,161	531,976
Remuneraciones por pagar	549,023	178,567
Resolución de contratos	37,302	183,102
Otros menores	177,225	409,444
	-----	-----
	1,248,711	1,303,089
	=====	=====

17. DEUDA A LARGO PLAZO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014		2013	
	US\$	S/.	US\$	S/.
Préstamo del Sr. Georgio Crolle, para la compra de terrenos, amortizable mediante pagos mensuales hasta febrero 2015 y genera una tasa de interés anual de 10%.	860,433	2,572,695	1,003,212	2,805,086
Préstamo del Sr. Georgio Crolle, para capital de trabajo, amortizable a la finalización del proyecto de habilitación en lotes del terreno adquirido y genera una tasa de interés anual de 10%.	3,500,000	10,465,000	3,500,000	9,786,000
Préstamo del Sr. Vicente Villacorta, para la compra de terrenos, sin vencimiento específico y genera una tasa de interés anual de 10%.	215,313	643,785	385,730	1,078,501
Préstamo del Joint Venture Carozzi - El Pino, para la compra de terrenos, amortizable mediante pagos mensuales hasta junio de 2015 y genera una tasa de interés anual de 17.59%.	223,890	669,430	223,890	625,996
Préstamos del Sr. Mario Cuneo para la compra de terreno, mediante pagos mensuales hasta Marzo 2017.y genera una tasa de interés anual 6.5% y 8.5%	7,657,870	22,897,033	-	-
Préstamo Sr. Paul Moreno para la compra de terreno, mediante pagos mensuales hasta Agosto 2022, y genera una tasa de interés anual de 6%	5,055,836	15,115,436	-	-
Total deuda	17,512,836	52,363,379	5,112,832	14,295,583
Menos intereses por devengar	(1,157,176)	(3,078,210)	(51,578)	(144,110)
	16,355,660	49,285,169	5,061,254	14,151,473
Menos porción corriente	3,468,086	10,461,279	1,430,554	3,999,829
Porción a largo plazo	12,887,574	38,823,890	3,630,700	10,151,644

18. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

A continuación detallamos la determinación del saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	<u>Importe</u>		<u>Años de recuperó (aplicación)</u>	
	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.	<u>2014</u>	<u>2013</u>
El activo diferido se ha generado por:				
1. Costo de ventas a plazo, diferido tributariamente	6,397,388	7,010,499	7	8
2. Vacaciones por pagar	34,309	20,357	1	1
3. Exceso de depreciación	67,817	16,407	2	1
4. Servicios de auditoria	-	6,911	-	1
	-----	-----		
Total activo diferido	6,499,514	7,054,174		
	-----	-----		
El pasivo diferido se ha generado por:				
1. Ventas a plazo, diferidas tributariamente	19,076,970	18,121,445	(7)	(8)
2. Intereses y comisión de financiamiento	4,878,417	2,855,343	(7)	(8)
3. Diferencia de cambio de 2013 y de años anteriores	891,906	1,106,250	(7)	(8)
4. Revaluación de inversiones inmobiliarias	18,812,646	10,570,038	(2)	(3)
	-----	-----		
Total pasivo diferido	43,659,939	32,653,076		
	-----	-----		
Impuesto a la renta diferido, neto	37,160,425	25,598,902		
	=====	=====		
Pasivo diferido neto al final del ejercicio	37,160,425	25,598,902		
Menos: Saldo al inicio del ejercicio	25,598,902	19,296,416		
	-----	-----		
Efecto en el resultado del ejercicio (Nota 29 (b))	11,561,523	6,302,486		
	=====	=====		

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria, es como sigue:

	2014		2013	
	Importe (S/.)	%	Importe (S/.)	%
Utilidad antes de impuesto a renta	44,080,539	100.00	33,809,522	100.00
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la ganancia antes de impuestos según libros (Ingresos no gravados) gastos reparables, neto	13,224,162	30.00	10,142,857	30.00
	(86,315)	(0.20)	4,709,991	13.93
Gasto de impuesto a la renta y tasa fiscal aplicable a la renta según libros	13,137,847	29.80	14,852,848	43.93

19. GARANTÍAS

En respaldo de obligaciones financieros la Compañía ha otorgado las siguientes garantías:

BBVA Banco Continental

- Una hipoteca sobre su terreno "Oshiro" por US\$ 6,000,000 (que es parte del proyecto San Antonio de Carabayllo 4 - código 20, ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Kohashigawa" por US\$ 6,882,000 (que es parte del proyecto San Antonio de Carabayllo 4 - código 20, ver Nota 10).
- Letras en garantía por el valor de US\$ 2,515,093.

Banco de Crédito del Perú

- Una hipoteca sobre su terreno "Sais Pachacutec" por US\$ 6,662,000 (que es parte del proyecto Las Praderas ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Ica 2" por US\$ 14,162,000 (donde se desarrolla el proyecto Posada del Sol, ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Tay Loo" por US\$ 1,582,000 (que es parte del proyecto La Quebrada, ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Santistevan" por US\$ 8,498,000 (que es parte del proyecto La Quebrada, ver la Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Tshako" por US\$ 17,167,000 (que es parte del proyecto Las Cascadas, ver la Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno "Nakama" por US\$ 7,014,000 (que es parte del proyecto Las Cascadas, ver la Nota 10).
- Una hipoteca sobre el terreno "Carapongo" por US\$ 5,400,000 de Propiedad de Mallorca Inversiones S.A.C. (garantía adicional para avalar a todos los proyectos),

- Una hipoteca sobre el terreno “Colonial” por US\$ 8,047,000 de Propiedad del Sr. Renzo Ernesto Carozzi Morales y Mariella Rosa Suarez Espinosa de Carozzi (garantía adicional para avalar a todos los proyectos).
- Letras en garantías por el valor de US\$ 2,320,006.

Banco GNB

- Una hipoteca sobre su terreno “Ica 1” por US\$ 4,567,175 (donde se desarrolla el proyecto La Estancia de Santa María, ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno “La Granja” por US\$ 7,835,177 (que es parte del proyecto San Antonio de Carabayllo 3, ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno “Cuneo 1” por US\$ 12,117,113 (que es parte del proyecto Los Molinos de Carabayllo 5, ver Nota 10).
- Letras en garantías por el valor de US\$ 5,620,618.

Banco Interamericano de Finanzas

- Una hipoteca sobre su terreno “Valderrama” por US\$ 648,280 (que es parte del proyecto Las Cascadas de Carabayllo ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno “Astocondor” por US\$ 806,593 (que es parte del proyecto Las Cascadas de Carabayllo ver Nota 10).
- Una hipoteca sobre su terreno “Jauregui” por US\$ 1,403,794 (que es parte del proyecto Las Cascadas de Carabayllo ver Nota 10).

Banco de Comercio

- Letras en garantía por el valor de US\$ 1,537,762.

Banco Scotiabank Perú

- Letras en garantía por el valor de US\$ 7,664.

20. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social - Está representado por 50,000,000 de acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 había 5 accionistas nacionales.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

		<u>Porcentaje de participación individual del capital</u>		<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
		Hasta	10.00	4	9.50
De	90.01	al	100.00	1	90.50
				----	-----
				5	100.00
				==	=====

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

En el 2014 la Compañía ha realizado los siguientes ajustes en resultados acumulados (expresado en nuevos soles):

Costo de venta de ejercicios anteriores	(3,407,524)
Otros	(324,263)

	(3,731,787)
	=====

21. INGRESOS FINANCIEROS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses de cobranzas	373,540	293,431
Intereses de financiamiento	16,131,992	10,882,731
	-----	-----
	16,505,532	11,176,162
	=====	=====

22. COSTO DE VENTAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Costo de terrenos</u>		
Urb. San Antonio de Carabayllo - El Fortin	330,665	763,157
Urb. San Antonio de Carabayllo - Proyecto Carapongo-Código 50 (Proyecto Cuneo "Los Molinos")	64,147	-
Urb. San Antonio de Carabayllo - Rancho Fátima	395,804	428,461
Urb. San Antonio de Carabayllo 3 -La Granja	830,455	2,896,852
Urb. San Antonio de Carabayllo 4 - Código 20	86,948	282,233
Urb. San Antonio de Carabayllo 5 - Las Praderas y Las Cascadas	3,468,429	26,801
Urb. San Antonio de Carabayllo - Boulevard La Quebrada- Cieneguilla	575,105	3,670,257
Urb. La Estancia de Santa María - Ica (Proyecto Posada del Sol)	4,059,319	4,933,170
	3,569,426	3,449,262
<u>Costo de Obra</u>		
Urb. San Antonio de Carabayllo - El Fortin	229,785	513,025
Urb. San Antonio de Carabayllo - Proyecto Carapongo - Código 50	149,676	-
Urb. San Antonio de Carabayllo - Rancho Fátima	619,079	668,371
Urb. San Antonio de Carabayllo 3 - La Granja	864,352	3,027,181
Urb. San Antonio de Carabayllo 4 - Código 20	703,491	3,494,952
Urb. San Antonio de Carabayllo 5 - La Pradera	7,720,052	62,536
Urb. San Antonio de Carabayllo - Boulevard La Quebrada - Cieneguilla	702,906	4,485,869
Urb. La Estancia de Santa María - Ica (Proyecto Posada del Sol)	11,553,445	14,038,111
	6,345,648	6,000,772
Resoluciones de contrato (a)	(172,170)	(1,226,087)
	-----	-----
	42,096,562	47,514,923
	=====	=====

- (a) Corresponde a las devoluciones de terrenos debido a que el cliente no se encuentra en la posibilidad de cancelar su deuda.

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	3,784,171	2,421,386
Tributos	84,107	166,236
Cargas diversas de gestión	926,876	423,024
Honorarios profesionales	1,356,364	1,591,597
Servicios de administración	6,456,734	5,526,406
Servicios prestados por terceros	7,126,618	4,277,081
Depreciación y amortización	210,550	547,819
Participación de los trabajadores (Nota 27)	266,790	-
Otros gastos	2,811,617	2,665,838
	-----	-----
	23,023,827	17,619,387
	=====	=====

24. GASTOS DE VENTAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios y comisiones por venta	1,993,924	2,362,846
Publicidad	5,683,425	4,132,698
Cargas diversas de gestión	2,320,849	783,043
	-----	-----
	9,998,198	7,278,587
	=====	=====

25. GASTOS FINANCIEROS Y DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por préstamos financieros y de terceros	(2,361,845)	(1,788,480)
Intereses de letras	(293,555)	(284,810)
Otros menores	(341,627)	(213,022)
	-----	-----
	(2,997,027)	(2,286,312)
	=====	=====
<u>Diferencias de cambio</u>		
Pérdida	(32,563,091)	(29,614,734)
Ganancia	16,141,459	30,011,158
	-----	-----
	(16,421,632)	396,424
	=====	=====

26. OTROS INGRESOS Y GASTOS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por resolución de contratos	533,140	727,708
Ingreso por enajenación de activo fijo	122,414	-
Otros menores	196,028	26,833
	-----	-----
	851,582	754,541
	=====	=====
<u>Gastos</u>		
Costo neto de enajenación de activo fijo	(49,160)	-
	=====	=====

27. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892 y modificado por la Ley N° 28873 los trabajadores participan de las utilidades de la Compañía mediante la distribución de un 5% de la renta anual antes del Impuesto a la Renta. La participación se calcula sobre el saldo de la renta imponible del ejercicio gravable sin que ésta incluya la deducción de la participación de los trabajadores en las utilidades.

El monto atribuido en el año 2014 asciende a S/. 266,790 y se muestra incluido en las cargas de personal en el rubro de gastos de administración.

28. CONTINGENCIAS

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

29. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2011, 2013 y 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas. Las declaraciones juradas de los años 2010 y 2012 han sido revisadas en el 2011 y 2014 y se determinaron acotaciones por S/. 119,279 y S/. 848,879 respectivamente. Las acotaciones del año 2010 fueron pagadas totalmente por la Compañía. Las del 2012 fueron pagadas por S/. 60,158 y la diferencia fue reclamada por la Compañía.
- (b) El impuesto a la renta tributario del año 2014 de S/.1,576,324 ha sido determinado como sigue (expresado en nuevos soles):

Utilidad antes del impuesto a la renta	44,080,539

<u>Adiciones</u>	
1. Costos por ventas a plazos originados en el 2014, diferidos para efectos tributarios	9,870,933
2. Ventas diferidas de años anteriores para efectos tributarios y cobrados en el 2014	16,874,374
3. Pérdida por diferencia de cambio registrada como gasto, que aumenta el costo de las existencias para efectos tributarios	914,176
4. Gastos reparables sin sustento tributario	8,243,358
5. Intereses de préstamos incluidos en el costo de ventas	2,214,087
6. Gastos de gasolina y mantenimiento de vehículos asignados a actividades de dirección	396,121
7. Intereses presunto por préstamos a relacionadas	344,235
8. Participación de los trabajadores 2014 pendiente de pago	185,412
9. Vacaciones devengadas en el 2014 pendientes de pago	122,533
10. Otros	526,143

	39,691,372

Deducciones

1. Ingresos por ventas a plazos originados en el 2013 diferidos para efectos tributarios	(26,138,265)
2. Costo diferido de las ventas diferidas en años anteriores para efectos tributarios y cobrados en el 2014	(9,043,840)
3. Intereses y comisión de financiamiento de la compra de terrenos Fundo Santa Maria de Ica, La quebrada de Cieneguilla y Carabayllo	(11,365,647)
4. Ingreso para reflejar la inversión inmobiliaria a valor razonable	(31,954,566)
5. Vacaciones provisionadas en el 2013 pagadas en el 2014	(13,133)
6. Otros	(2,046)

	(78,517,497)

Base imponible del impuesto	5,254,414
	=====
Impuesto a la renta (30%)	1,576,324
	=====

El impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera (expresado en nuevos soles):

	<u>Tributario</u>	<u>Impuesto a la renta diferido</u> (Nota 18)	<u>Contable</u>
Impuesto a la renta	1,576,324	11,561,523	13,137,847
	=====	=====	=====

- (c) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30% para el ejercicio 2014. Posteriormente, dicha tasa irá disminuyendo progresivamente a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 26% desde el ejercicio 2019. Si la empresa distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará para el ejercicio 2014 una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o sean personas jurídicas no domiciliadas en el país. Posteriormente, se aplicará un aumento gradual en la tasa a 6.8% en los ejercicios 2015 y 2016, a 8% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 9.3% desde el ejercicio 2019.

El impuesto con la tasa del 4.1% será de cargo de la empresa por toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados.

- (d) A partir del mes de agosto de 2012 se han incorporado nuevas reglas para la determinación de los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta. Entre otros, se ha establecido que las compañías deberán abonar con carácter de pago a cuenta, el monto que resulte mayor de comparar la cuota mensual que sea determinada conforme al procedimiento expuesto en el nuevo texto del inciso a) del artículo 85° y la cuota que resulte de aplicar el 1.5% a los ingresos netos obtenidos en el mismo mes.

Asimismo, se han emitido reglas específicas a efectos de modificar los coeficientes aplicables para la determinación de los pagos a cuenta.

- (e) A partir del mes de agosto 2012, a efectos de que proceda la retención del Impuesto a la Renta de no domiciliados con la tasa del 15% por servicios de asistencia técnica, se ha eliminado la obligación de presentar una declaración jurada expedida por la empresa no domiciliada en la que declara la prestación del servicio y el registro de los ingresos. Asimismo, se ha dispuesto que el usuario local de la asistencia técnica está obligado a obtener y presentar a la SUNAT un informe de una sociedad auditora en el que se certifique que la asistencia técnica ha sido efectivamente prestada, siempre que la contraprestación por los servicios de asistencia técnica, comprendidos en un mismo contrato, incluidas sus prórrogas y/o modificaciones, superen las 140 UIT.
- (f) A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

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

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

- (g) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (bancarización) así como la creación del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), que grava una diversa gama de operaciones en moneda nacional o extranjera que se realizan, principalmente, a través del Sistema Financiero.

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar los medios de pago, el impuesto es del doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelen por esta vía. La alícuota es de 0.005%.

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

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el Estado de situación financiera al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para los ejercicios 2014 y 2013, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/.1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

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

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

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

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

A continuación se muestran las modificaciones a NIIF existentes y nuevas NIIF, emitidas por el IASB y aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad al 31 de diciembre de 2014, aplicables a la Compañía, cuya vigencia se iniciará en fecha posterior a la misma.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012.
 - NIIF 13 Medición del valor razonable
 - NIC 16 Propiedades, planta y equipo
 - NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas
 - NIC 38 Activos intangibles

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 - 2013.
 - NIIF 13 Medición del valor razonable

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones
NIIF 9 Instrumentos financieros: Modificaciones

Nuevos pronunciamientos

NIIF 15 Ingresos

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

31. HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y el 22 de abril de 2015, que puedan afectarlos significativamente.
