

# **San José Constructora Perú S.A.**

**Dictamen de los Auditores Independientes**

**Estados Financieros**

Años Terminados el  
31 de Diciembre de 2014 y 2013



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

Más información: Datos Perú

# **SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.**

## **TABLA DE CONTENIDO**

---

	<b>Páginas</b>
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013:	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-36

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
**San José Constructora Perú S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **San José Constructora Perú S.A.**, (una subsidiaria de San José Inmobiliaria Perú S.A.), los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados de resultados y otros 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.

### Responsabilidad de la Gerencia con respecto a los estados financieros

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

### Responsabilidad del Auditor

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

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

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

## Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de **San José Constructora Perú S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Beltrán, Gius y Asociados S. Civil de R.L.*  
Refrendado por:

 (Socia)  
Patricia Mazuelos Coello  
CPC Matrícula No.18513

13 de febrero de 2015

**SAN JOSE CONTRUCTORA PERU S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013****(En miles de nuevos soles (S/.000))**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>		<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>			<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	43,790	30,123	Cuentas por pagar comerciales	10	20,146	24,941
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	6	23,210	15,576	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	5,760	1,430
Otras cuentas por cobrar		1,253	117	Pasivo por impuesto a las ganancias	17	4,156	2,722
Anticipos a proveedores	8	971	15,213	Otras cuentas por pagar	11	8,685	2,644
Gastos pagados por anticipado		<u>16</u>	<u>100</u>	Pasivos por beneficios a los empleados		1,995	992
				Anticipos recibidos	12	<u>7,714</u>	<u>17,161</u>
Total activos corrientes		<u>69,240</u>	<u>61,129</u>	Total pasivos corrientes		<u>48,456</u>	<u>49,890</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Maquinaria y equipos diversos (neto)	9	485	1,003	Pasivos por impuesto a las ganancias diferido	18	-	216
Otros activos		2	4				
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	<u>2,634</u>	<u>-</u>	Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>216</u>
Total activos no corrientes		<u>3,121</u>	<u>1,007</u>	Total pasivos		<u>48,456</u>	<u>50,106</u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>72,361</u></u>	<u><u>62,136</u></u>	<b>PATRIMONIO:</b>			
				Capital social emitido	13 (a)	1,070	1,070
				Otras reservas de capital	13 (c)	214	97
				Resultados acumulados	13 (d)	<u>22,621</u>	<u>10,863</u>
				Total patrimonio		<u>23,905</u>	<u>12,030</u>
				<b>TOTAL</b>		<u><u>72,361</u></u>	<u><u>62,136</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.**

### **ESTADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (En miles de nuevos soles (S/.000))**

	<b>Notas</b>	<b>2014</b> <b>S/.000</b>	<b>2013</b> <b>S/.000</b>
<b>Ingresos de operación:</b>			
Ingresos por servicios de construcción		<u>153,379</u>	<u>110,703</u>
Total de ingresos de operación		<u>153,379</u>	<u>110,703</u>
<b>Costos de ventas:</b>			
Servicios de construcción	14	<u>(132,861)</u>	<u>(98,757)</u>
Ganancia bruta		20,518	11,946
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos generales y administrativos	15	(7,344)	(3,961)
Otros ingresos	16	<u>1,762</u>	<u>104</u>
Ganancia operativa		14,936	8,089
<b>Otros ingresos (gastos):</b>			
Ingresos financieros		612	477
Gastos financieros		(1)	(5)
Diferencia de cambio, neta		<u>1,733</u>	<u>(214)</u>
Ganancia antes de impuestos a las ganancias		17,280	8,347
Gasto por impuesto a las ganancias	17 (c)	<u>(5,405)</u>	<u>(2,556)</u>
Ganancia neta del ejercicio		<u>11,875</u>	<u>5,791</u>
Otros resultado integral del ejercicio		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u><u>11,875</u></u>	<u><u>5,791</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## **SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.**

### **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (En miles de nuevos soles (S/.000))**

	<b>Capital social emitido</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
	<b>(Nota 13 (a))</b>	<b>(Nota 13 (c))</b>	<b>(Nota 13 (d))</b>	
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	486	97	4,913	5,496
Resultado integral total del ejercicio	-	-	5,950	5,950
Aporte de capital	584	-	-	584
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	1,070	97	10,863	12,030
Resultado integral total del ejercicio	-	-	11,875	11,875
Apartado para reserva legal	-	117	(117)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,070</b>	<b>214</b>	<b>22,621</b>	<b>23,905</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



## **SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.**

### **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

**(En miles de nuevos soles (S/./000))**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/./000</b>	<b>S/./000</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Cobranza por servicios de construcción	169,085	115,403
Otras cobros de efectivo relativos a la actividad	1,762	1,946
Pago a proveedores de bienes y servicios	(139,394)	(109,017)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(13,899)	(10,651)
Pagos de tributos	(3,755)	(6,049)
Otras pagos de efectivo relativos a la actividad	-	(957)
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo neto procedente de (utilizado en) las actividades de operación</b>	<b>13,799</b>	<b>(9,325)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Compra de maquinaria y equipos diversos	(18)	(63)
Compra de otros activos	-	(11)
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(18)</b>	<b>(74)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Bloque patrimonial de la reorganización simple	-	24,022
Amortización de préstamos obtenidos	(114)	(93)
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujos de efectivo y equivalente de efectivo (utilizados en) procedente de actividades de financiación</b>	<b>(114)</b>	<b>23,929</b>
	<hr/>	<hr/>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	13,667	14,530
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año</b>	<b>30,123</b>	<b>15,593</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<b>43,790</b>	<b>30,123</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

# **SAN JOSE CONSTRUCTORA PERU S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**(Cifras expresadas en miles de nuevos soles (S/.000), excepto se indique lo contrario)**

---

#### **1. CONSTITUCION Y ACTIVIDAD ECONOMICA, OPERACIONES, APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS; REORGANIZACION SIMPLE**

##### ***(a) Constitución y actividad económica***

**San José Constructora Perú S.A.** (en adelante la Compañía), una subsidiaria de San José Inmobiliaria Perú S.A.C (antes San José Perú S.A.C.) que posee el 99.99% de las acciones representativas de su capital social, fue constituida en Perú en el año 1995, bajo la razón social de Esparq Construcción S.A. El 16 de marzo de 2009 cambió su razón social por el de Rexa Constructora S.A. y con fecha 11 de junio de 2013 en Junta General de Accionistas se acordó cambiar la denominación social de Rexa Constructora S.A. a la de San José Constructora Perú S.A.

La actividad económica principal de la Compañía es la edificación residencial, así como proyectos de edificación no residencial de carácter no comercial e institucional.

El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas es Av. La Paz Nro.1049 Piso 3, Miraflores, Lima, Perú.

##### ***(b) Operaciones***

###### ***Obras en proceso de construcción:***

- (a) Servicios de construcción – obra octava Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Inmobiliaria Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprende la construcción de 384 departamentos, 228 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en noviembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra en un 89% de grado de avance (2% en 2013) y se estima culminará en febrero de 2015.
- (b) Servicios de construcción – obra novena Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Inmobiliaria Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprende la construcción de 288 departamentos, 224 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en mayo de 2014. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra en un 17% de grado de avance y se estima culminará en octubre de 2015.
- (c) La Compañía en el mes de junio 2014 suscribió un contrato para ejecutar la construcción de la Obra “Usil Independencia” que es propiedad de la Universidad San Ignacio de Loyola ubicada en Independencia. Esta obra consiste en la ejecución de Casco y Acabados de la Universidad San Ignacio de Loyola en dicho distrito. Dicha obra se inicia en el mes de julio 2014. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra en un 14% de grado de avance y se estima que finalice en septiembre de 2015.

- (d) La Compañía en el mes de agosto 2014 suscribió un contrato para ejecutar la construcción de la Obra “Sede Ate Vitarte” que es propiedad conjunta del Instituto de Educación Superior Tecnológico Privado de Formación Bancaria e Inversiones Educa S.A.C., ubicada en Ate. Esta obra consiste en la ejecución de Casco y Acabados de la sede del Instituto de Formación bancaria (IFB) en dicho distrito. Dicha obra se inicia en el mes de agosto 2014. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra en un 14% de grado de avance y se estima que finalice en agosto de 2015. En diciembre de 2014, Inversiones Educa S.A.C. suscribió un contrato de cesión de posición contractual con el Banco Santander con carácter retroactivo al inicio de la obra, por lo que la Compañía procedió a emitir todas las facturas a nombre del Banco Santander.

***Obras culminadas en 2014:***

- (e) Servicios de construcción – obra séptima Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Inmobiliaria Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprendió la construcción de 288 departamentos, 172 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en el mes de mayo de 2013. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra finalizada (80% grado de avance en 2013), y a fecha del acta de recepción fue 5 de mayo de 2014.
- (f) La Compañía en el mes de marzo 2013, suscribió un contrato para ejecutar la construcción de la Obra Víctor Andrés Belaúnde, etapa dos, de propiedad de Inmuebles Limatambo S.A. ubicada en San Isidro. Esta obra consistió en la ejecución de Casco y Acabados del edificio de oficinas Víctor Andrés Belaúnde. Dicha obra se inició en el mes de marzo 2013. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra finalizada (55% grado de avance en 2013), y el acta de entrega fue 20 de noviembre de 2014.
- (g) La Compañía luego de efectuada la reorganización simple, con fecha 1 de julio de 2013, asumió la continuidad de la construcción de la obra Clínica Delgado, de propiedad de Oncosalud S.A.C. ubicada en el distrito de Miraflores. Esta obra fue prevista en dos etapas, la primera comprendió la excavación de 5 sótanos, la construcción del muro de pantalla y el casco de 3 sótanos (sótanos, 5,4 y 3) y las verticales del segundo sótano. En la segunda etapa comprendió la culminación del trabajo restante, construcción del techo sótano 2, construcción del sótano 1, la Torre A (de 4 pisos) la Torre B ( de 10 pisos) a nivel de casco estructural, así como todas las instalaciones sanitarias y eléctricas y electromecánicas, terminaciones y acabados arquitectónicos y acabados arquitectónicos equipamiento e instalación del muro de cortinas. Dicha obra se inició en octubre de 2012, a cargo de San José Inmobiliaria Perú S.A.C. y posteriormente transferida a la Compañía en el proceso de reorganización. Al 31 de diciembre de 2014 la obra se encuentra finalizada (63% grado de avance en 2013), y el acta de entrega fue 30 de diciembre de 2014.

***Obras culminadas en 2013:***

- (h) Servicios de construcción – obra cuarta Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Inmobiliaria Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprendió la construcción de 384 departamentos, 234 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en el último trimestre de 2011, y culminó en enero 2013.
- (i) Servicios de construcción – obra quinta Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Inmobiliaria Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprendió la construcción de 336 departamentos, 207

estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en diciembre de 2011 y culminó en mayo 2013.

- (j) Servicios de construcción – obra sexta Etapa del Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca”, propiedad de San José Perú S.A.C., ubicada en el distrito de San Miguel. Esta etapa comprendió la construcción de 336 departamentos, 214 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en agosto de 2012 y culminó en septiembre 2013.

**(c) *Aprobación de los estados financieros***

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), han sido autorizados por la Gerencia para su emisión el 31 de enero de 2015, la que los someterá a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas que será convocado dentro de los plazos establecidos por la ley, para su aprobación. En opinión de la Gerencia de San José Constructora Perú S.A. los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera que se incluyen en el presente informe, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, preparados de conformidad con las NIIF, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de Accionistas el 28 de marzo de 2014.

**(d) *Reorganización simple de la Compañía***

En Junta General de Accionistas del 11 de junio de 2013 San José Inmobiliaria Perú S.A.C. aprobó el proyecto de Reorganización simple, mediante el aporte de un bloque patrimonial neto a su subsidiaria San José Constructora Perú S.A.C., compuesto principalmente por los activos y pasivos relacionados a la actividad de construcción, por (en miles) S/.584; como consecuencia de lo expuesto se acordó crear y emitir 58,445 nuevas acciones nominativas con derecho a voto, de un valor nominal de S/.10.00 cada una íntegramente suscritas y totalmente pagadas, a favor de San José Perú Inmobiliaria S.A.C.

El bloque patrimonial transferido a San José Constructora Perú S.A. a junio de 2013, estuvo conformado como sigue:

	<b>S/.000</b>
<u>Activos</u>	
Efectivo y equivalente de efectivo	24,022
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	7,691
Gastos pagados por anticipado	5
Equipos diversos (neto)	36
Otros activos (neto)	6
	<hr/>
Total	31,760
	<hr/>
<u>Pasivos</u>	
Cuentas por pagar comerciales	4,915
Otras cuentas por pagar	12
Anticipos recibidos	26,035
Pasivo por impuestos a las ganancias diferidos	214
	<hr/>
Total	31,176
	<hr/>
Activos netos transferidos	584
	<hr/> <hr/>

## **2. BASES DE PREPARACION, PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES**

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

### ***(a) Bases de preparación***

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretación (SIC) - adoptadas por el IASB. Para estos propósitos fue utilizada la base de costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada por el intercambio de activos.

El valor razonable es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en una fecha de medición, independientemente del hecho que dicho precio sea directamente observable o estimable por medio de otra técnica de valuación. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía considera las características de dicho activo o pasivo en caso los participantes del mercado quisieran considerarlas al momento de colocarles un precio a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre dicha base, a excepción de las transacciones de arrendamiento (dentro del alcance

de la NIC 17), y las mediciones que tengan algunas similitudes al valor razonable pero no sean valor razonable, tales como el valor realizable neto en la NIC 2, o valor en uso en la NIC 36.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB, vigentes al cierre de cada ejercicio.

Los estados financieros se presentan en miles de nuevos soles (S/.000), excepto cuando se indique lo contrario.

**(b) Estimaciones realizadas**

Para la elaboración de los estados financieros adjuntos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

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

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

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Reconocimiento de ingresos.
- Determinación del Grado de Avance de obra.
- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar.
- Provisiones.
- Vida útil de las maquinarias y equipos diversos.
- Impuesto a las ganancias diferido.

**(c) Moneda funcional y de presentación**

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

**(d) Instrumentos financieros**

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

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

### ***Activos financieros***

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

### ***Pasivos financieros***

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y anticipos recibidos.

Los pasivos financieros, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del periodo correspondiente.

#### ***(e) Efectivo y equivalente de efectivo***

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### ***(f) Maquinaria y equipos diversos***

Maquinaria y equipos diversos se presentan al costo, menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida. Los desembolsos iniciales, así como aquellos incurridos posteriormente, relacionados con bienes cuyo costo puede ser valorado confiablemente, y es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros, se reconocen como activos fijos. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del periodo en que se incurren. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de maquinaria y equipos diversos se determinan como la diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en la ganancia o pérdida del período en el momento en que la venta se considera realizada.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los distintos activos, según lo siguiente, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación:

	<u>Años</u>
Maquinarias y equipos	3
Unidades de transporte	3
Equipos diversos	2 a 7
Muebles de Cómputo	4

**(g) Provisiones**

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(h) Pasivos y activos contingentes**

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

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

Las partidas tratadas previamente como pasivos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros en el período en que ocurra un cambio de probabilidades, esto es, cuando se determine que es probable que se produzca una salida de recursos para cubrir el mencionado pasivo. Las partidas tratadas como activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros en el período en que se determine que es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos, respectivamente.

**(i) Beneficios a los trabajadores**

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



**(j) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Los ingresos y costos por servicios de construcción son reconocidos en los resultados bajo el método del porcentaje de terminación. El grado de avance es determinado considerando la proporción de los costos incurridos en el trabajo ya realizado a la fecha de los estados financieros, en relación con los costos totales estimados para cada contrato de construcción.

Los ingresos estimados de obras en ejecución no facturados y facturados por anticipado a la fecha del estado de situación financiera, surgen por el uso del método del porcentaje de terminación y la oportunidad de la facturación, y son presentados en el estado de situación financiera en activos o pasivos corrientes según su saldo neto.

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

**(k) Ganancia operativa**

Se entiende como ganancia operativa el total de ingresos de actividades ordinarias y los otros ingresos menos el total de costo de venta y los gastos generales y los gastos administrativos.

**(l) Moneda extranjera**

La moneda funcional de la Compañía es el nuevo sol peruano (S/). Las operaciones en otras divisas distintas al nuevo sol peruano se consideran denominadas en “moneda extranjera”, y son reconocidas utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones. Al final de cada período de reporte, los saldos de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a esa fecha. Los saldos de partidas no monetarias que son reconocidas en términos de costos históricos en monedas extranjeras son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones.

Las diferencias en cambio originadas por partidas monetarias, en el caso de las operaciones que mantiene la Compañía, son reconocidas en los resultados del período en el que se producen.

**(m) Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte de la situación financiera. Periódicamente, la gerencia evalúa la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a las ganancias diferido se determina en su totalidad usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Sin embargo, el impuesto a las ganancias diferido no se contabiliza si se deriva del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni la ganancia o pérdida contable o tributaria. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha de reporte de la situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a las ganancias pasivo se pague.

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

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

### 3. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE

#### (a) *Nuevas NIIF e interpretaciones que no afectaron significativamente los montos reportados y sus revelaciones en el año actual y anterior*

Las siguientes normas e interpretaciones y modificaciones a las normas existentes fueron publicadas con aplicación obligatoria para los períodos contables que comenzaron a partir del 1 de enero de 2014 o períodos subsecuentes, pero no fueron relevantes para las operaciones de la Compañía:

- **Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.** La Compañía ha revisado las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que informa cumpla con esta definición, no con la intención de consolidar sus subsidiarias, sino para medir sus subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados.

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

- Obtener fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de gestión de inversión;
- Comprometerse con el inversionista a que el objetivo del negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación de capital, en los ingresos de inversión o ambos y
- Medir y evaluar el rendimiento de prácticamente todas sus inversiones a valor razonable.

Se han realizado modificaciones significativas a la NIIF 12 y la NIC 27 con la finalidad de introducir nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión.

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

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

La Gerencia ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros se encuentran dentro de la clasificación de compensación, según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

- **Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros.** La Compañía ha revisado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros, por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se miden el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 Medición del Valor Razonable.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado si en sus activos no financieros hay UGEs medidas a valor razonable menos los costos de disposición y concluyó que la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones de los estados financieros de la Compañía.

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

En vista de que la Compañía no tiene derivados, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

- **CINIIF 21 Gravámenes.** La Compañía revisó la CINIIF 21 Gravámenes, por primera vez en el presente año. La CINIIF 21 aborda el tema sobre cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que permite el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona indicaciones para saber cómo registrar diferentes

acuerdos en pagar un gravamen, en especial, explica que ni la compulsión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado que la aplicación de esta interpretación no es aplicable a las operaciones realizadas por la Compañía.

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

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

Efectiva para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014, se permite la aplicación anticipada.

La Gerencia de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

Efectivas para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014.

La Gerencia de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones no han tenido un impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

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

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

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

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

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

Efectiva para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de julio de 2014.

La Gerencia de la Compañía consideró que la aplicación de estas modificaciones no han tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

**(b) Nuevas NIIF e interpretaciones emitidas aplicables con posterioridad a la fecha de presentación de los estados financieros separados**

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

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

Requisitos claves de la NIIF 9:

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

esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

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

La NIIF 9 Instrumentos Financieros se aplican a períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La Gerencia anticipa que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría tener un impacto material en los importes sobre el que se informa con relación a los activos financieros y los pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto de la NIIF 9 hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

#### - ***NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes***

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

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

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

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

La NIIF 15 aplica a periodos anuales que comience en o después del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada. La Gerencia de la Compañía estima que la aplicación de la

NIIF 15, en el futuro, pueda tener un impacto material en los importes sobre los que se informa y las revelaciones de los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto de esta norma hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

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

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

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplicarán de manera prospectiva, para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente. La NIIF 11 no aplica para la Compañía, ya que no mantiene acuerdos conjuntos como parte de sus operaciones.

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

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

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

En la actualidad, la Compañía usa el método de depreciación de línea recta para las maquinaria y equipos diversos. La Gerencia de la Compañía considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por ello, la Gerencia de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrá un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

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

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

Efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016, se permite la aplicación anticipada. Estas modificaciones no son aplicables a la actividad económica de la Compañía.



- **Modificaciones a la NIC 27 Estados Financieros Separados: Método de Participación Patrimonial en Estados Financieros Separados.** Las enmiendas reincorporan el método patrimonial como una opción de contabilidad para las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad.

Efectiva para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, se permite la aplicación anticipada. Estas modificaciones no son aplicables a la actividad económica de la Compañía.

#### 4. RIESGOS FINANCIEROS

##### *Categorías de instrumentos financieros*

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	43,790	30,123
Cuentas por cobrar comerciales	<u>25,571</u>	<u>32,230</u>
	<u>69,361</u>	<u>62,353</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
<b>Al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar comerciales	20,146	24,941
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5,760	1,430
Otras cuentas por pagar	<u>80</u>	<u>1,080</u>
	<u>25,986</u>	<u>27,451</u>

##### *Factores de riesgos financieros*

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

##### *(a) Riesgo de mercado*

##### *(i) Riesgo de tipo de cambio*

Los ingresos que percibe la Compañía son en nuevos soles y en dólares estadounidenses. La Gerencia no ha utilizado contratos a futuro (forwards) para cubrir su exposición al riesgo de tipo de cambio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se resumen como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$000	US\$000
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	5,351	2,054
Cuentas por cobrar comerciales	6,764	8,759
Otras cuentas por cobrar	193	-
Total	<u>12,308</u>	<u>10,813</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	3,848	4,920
Anticipos recibidos	2,580	-
Total	<u>6,428</u>	<u>4,920</u>
Posición activa neta	<u><u>5,880</u></u>	<u><u>5,893</u></u>

Los saldos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio venta / compra del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fue de S/.2.989 / S/.2.981, respectivamente (S/.2.796 / S/.2.794 al 31 de diciembre de 2013).

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha registrado ganancia por diferencia de cambio de (en miles) S/.4,146 (S/.1,729 por el año terminado el 31 de diciembre de 2013) y pérdida por diferencia de cambio de (en miles) S/.2,413 (S/.1,943 por el año terminado el 31 de diciembre de 2013), las cuales se incluyen en el rubro Diferencia de cambio, neta del estado de resultados y otros resultados integrales.

**(ii) Riesgo de precios**

Los ingresos de la Compañía se realizan principalmente con Oncosalud, San José Inmobiliaria Perú S.A.C., Banco Santander y Universidad San Ignacio de Loyola, y el precio por la contraprestación del servicio de construcción se establece de acuerdo a negociaciones entre las partes, de haber alguna variación significativa ésta puede ser trasladada al cliente, vía una negociación entre ambas partes. Por tanto la Compañía considera que no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de venta.

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

La Compañía no tiene activos ni pasivos significativos que generan intereses.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito de la Compañía se origina de la incapacidad de los deudores para cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstas hayan vencido. La Gerencia considera que la Compañía reduce el riesgo de crédito debido a la política establecida de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones. Los clientes

tienen períodos de cobro entre 15 y 30 días, no habiéndose presentado en 2014 y 2013 problemas significativos de cobranza.

La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, establece políticas de crédito conservadoras y evalúa constantemente las condiciones existentes en el mercado en el que opera. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

**(c) Riesgo de liquidez**

La administración prudente del riesgo de liquidez implica disponer de suficiente efectivo o de ser el caso, equivalentes de efectivo, y tener la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de diferentes fuentes de crédito. La Compañía cuenta con niveles de efectivo y de líneas de crédito disponibles. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos financieros de la Compañía son de vencimiento corriente.

**(d) Administración del riesgo de la estructura 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.

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, la Compañía no tiene obligaciones financieras.

**(e) Valor razonable de instrumentos financieros**

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

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalente de efectivo, se compone de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Caja y fondo fijo	8	3
Efectivo en bancos (a)	17,382	7,620
Depósito a plazo (b)	<u>26,400</u>	<u>22,500</u>
	<u>43,790</u>	<u>30,123</u>

(a) Efectivo en bancos comprende principalmente las cuentas corrientes bancarias y corresponden a saldos en bancos locales, en nuevos soles y dólares estadounidenses, y son de libre disponibilidad.

(b) Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos a plazo corresponden a fondos que la Compañía mantienen en un banco local los cuales devengan interés a una tasa promedio de 3.90% y tienen vencimiento en enero de 2015. Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos a plazo

corresponden a fondos que se mantenían en un banco local, los cuales devengaron intereses a una tasa de interés de promedio anual 3.65%, y tuvieron vencimientos en enero 2014.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES (NETO)

Las cuentas por cobrar comerciales (neto) se componen de lo siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Facturas por cobrar:		
Terceros	21,425	30,642
Entidad relacionada (Nota 7)	2,819	1,501
<b>Total</b>	<b>24,244</b>	<b>32,143</b>
Provisión por porcentaje de terminación (a)	1,536	282
Facturación anticipada (b)	(2,361)	(16,654)
Deterioro de cuentas por cobrar	(209)	(195)
<b>Total</b>	<b>23,210</b>	<b>15,576</b>

- (a) Provisión por porcentaje de terminación corresponde al grado de avance de ciertas obras, determinado por el método del porcentaje de terminación, las cuales no han sido facturadas al cierre del ejercicio.
- (b) En el 2014, facturación anticipada corresponde a la diferencia entre el monto facturado pendiente de cobro al cliente y el ingreso bruto relacionado a dicho saldo por la obra ejecutada a la fecha de cierre, este último determinado en base al método del porcentaje de terminación en relación a las obras Etapas 8 y 9 de Parques de la Huaca (obras Clínica Delgado y Víctor Andrés Belaunde en el 2013) (Nota 1).

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, no se tienen saldos por cobrar vencidos por las cuales no se haya establecido provisión de cobranza dudosa.

El movimiento en la estimación por deterioro de cuentas por cobrar fue como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Saldo inicial	195	178
Provisión por deterioro	14	17
<b>Saldo final</b>	<b>209</b>	<b>195</b>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 cubre adecuadamente el riesgo de crédito de las partidas deterioradas.

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El saldo de las cuentas por cobrar y por pagar se resume como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>Por cobrar comerciales (Nota 6):</b>		
San José Inmobiliaria Perú S.A.C. (1)	2,819	1,501
	<u>2,819</u>	<u>1,501</u>
<b>Por pagar no comerciales:</b>		
San José Inmobiliaria Perú S.A.C. (1)	2,342	1,430
San José Tecnologías Perú S.A.C (2)	32	-
Constructora San José S.A.- España (2)	3,386	-
	<u>5,760</u>	<u>1,430</u>

(1) Matriz.

(2) Relacionada.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por cobrar de (en miles) S/.2,819, corresponde a la facturación por el grado de avance de las obras Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca” – octava y novena etapa (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo por cobrar de (en miles) S/.1,501, corresponde a la facturación por el grado de avance de la obra Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca” – séptima etapa. (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de (en miles) S/.2,342 con San Jose Inmobiliaria Perú, corresponde a los servicios de administración que el Grupo San José presta a Perú, según contrato de fecha 1 de enero de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de (en miles) S/.32 con San José Tecnologías Perú corresponde a servicios de ingeniería prestados en la obra Clínica Delgado.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de (en miles) S/.3,386 con Constructora San José S.A. – España corresponde a los servicios de asistencia técnica prestados con Constructora San José S.A. según contrato de fecha 1 de enero de 2014.

Las cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas son de vencimiento corriente, no generan intereses y no tienen garantías específicas.

- (a) Las principales transacciones entre la Compañía y sus entidades relacionadas fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
San José Inmobiliaria Perú S.A.C.:		
Ingresos por servicios de construcción	39,661	46,712
Ingresos por servicios de administración	325	76
Gastos por servicios de administración	2,253	1,710
Gastos por alquiler de equipos	90	180
Costo del servicio de construcción	185	168
 Inmobiliaria 2010 S.A.:		
Gasto por servicio de ingeniería	-	4
 San José Tecnologías Perú S.A.C.		
Gasto por servicio de ingeniería	27	4
 Constructora San José -España:		
Costo del servicio de construcción	-	158
Gastos por asistencia técnica	3,194	-
Reembolso gastos	192	-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha otorgado garantías a entidades financieras por cuenta de las entidades relacionadas.

***Retribuciones al Directorio y al personal clave***

Durante 2014 se realizaron retribuciones al directorio por (en miles) S/67 ((en miles) S/300 en 2013).

## 8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

En 2014, corresponde a anticipos otorgados a los proveedores de la Compañía, principalmente subcontratas, por servicios de las obras Clínica Delgado, Parque de la Huaca VIII Etapa y Usil-Independencia (Clínica Delgado e Inmuebles Limatambo S.A.C. en 2013) (Nota 1 (b)).

## 9. MAQUINARIA Y EQUIPOS DIVERSOS (NETO)

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento de la maquinaria y equipos diversos fue como sigue:

	<u>Maquinaria y equipo</u> S/.000	<u>Equipos de transporte</u> S/.000	<u>Equipos de cómputo</u> S/.000	<u>Total</u> S/.000
<b>COSTO:</b>				
Al 1 de enero de 2013	2,418	38	29	2,485
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63</u>	<u>63</u>
Al 31 de diciembre de 2013	2,418	38	92	2,548
Adiciones	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>18</u>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>2,427</u>	<u>38</u>	<u>101</u>	<u>2,566</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA:</b>				
Al 1 de enero de 2013	930	38	26	994
Adiciones	<u>523</u>	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>551</u>
Al 31 de diciembre de 2013	1,453	38	54	1,545
Adiciones	<u>526</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>536</u>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>1,979</u>	<u>38</u>	<u>64</u>	<u>2,081</u>
<b>COSTO NETO:</b>				
Al 31 de diciembre de 2014	<u>448</u>	<u>-</u>	<u>37</u>	<u>485</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>965</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>1,003</u>

El cargo anual por depreciación de maquinaria y equipos diversos por el año 2014 ha sido distribuido en el costo de ventas por servicios de construcción por (en miles) S/.532 (S/.549 en 2013) (Nota 14) y en gastos generales y administrativos por (en miles) S/.4 (2 en 2013) (Nota 15).

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Las cuentas por pagar comerciales se componen de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Facturas por pagar moneda nacional	3,824	8,835
Facturas por pagar moneda extranjera	2,284	10,582
Facturas por recibir	7,379	-
Proveedores - factoring (a)	1,501	1,927
Detracciones por pagar	154	469
Garantías por pagar (b)	5,004	3,128
Total	<u>20,146</u>	<u>24,941</u>

Las cuentas por pagar comerciales se encuentran dentro de los plazos de vencimiento y no devengan intereses.

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo corresponde a operaciones de factoring con recurso efectuadas por los proveedores de la Compañía. Dichas operaciones se realizaron con el Banco de Crédito del Perú.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde a las garantías retenidas a los proveedores por trabajos de instalación en las obras Belaunde Etapa II, Clínica Delgado, Parques de la Huaca etapas 7, 8 y 9, IFB Ate y USIL (obras IBM y Clínica Delgado en 2013).

## 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar se componen de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Tributos	271	328
Provisión por servicios post-venta (a)	8,334	1,236
Diversas	80	1,080
Total	<u>8,685</u>	<u>2,644</u>



- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la provisión por los servicios post-venta corresponden a las obras Parques de la Huaca etapa VII, edificio de oficinas Víctor Andrés Belaunde y Clínica Delgado. y el movimiento del año 2014 fue como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>PROVISION</b>		
Al 31 de diciembre de 2013	1,236	-
Adiciones	8,334	1,236
Deducciones	<u>(1,236)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2014	<u>8,334</u>	<u>1,236</u>

## 12. ANTICIPOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre de 2014, anticipos recibidos se encuentra compuesto principalmente por efectivo recibido para la ejecución de las obras USIL e IFB Ate (Nota 1); dichos anticipos se aplicarán con las futuras facturaciones realizadas por la Compañía por dichas obras (al 31 de diciembre de 2013, comprendía las obras Inmuebles Limatambo y Clínica Delgado (Nota 1)).

## 13. PATRIMONIO

### (a) Capital social emitido

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social emitido de la Compañía está compuesto por 107,037 acciones comunes, con un valor nominal de S/.10.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas.

	<u>2014</u> (en miles)	<u>2013</u> (en miles)
En circulación al inicio del año	107	49
Aumento por reorganización simple	<u>-</u>	<u>58</u>
En circulación al final del año	<u>107</u>	<u>107</u>

### (b) Estructura de participación societaria

La estructura societaria de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue como sigue:

<u>Participación Individual en el capital (en %)</u>	<u>Accionistas</u> N°	<u>Participación</u> %
Hasta 1	1	0.01
Desde 90 hasta 100	<u>1</u>	<u>99.99</u>
Total	<u>2</u>	<u>100.00</u>

**(c) Otras reservas de capital - Reserva Legal**

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

El 31 de marzo de 2014, se transfirió a la reserva legal de la Compañía un monto de (en miles) S/.117 de sus resultados acumulados. Con este monto la Compañía ha alcanzado al 31 de diciembre de 2014 el límite requerido por la LGS

**(d) Resultados acumulados**

De acuerdo con lo señalado por el D. Legislativo 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la Ley del Impuesto a las ganancias, las personas jurídicas domiciliadas que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán el 4.1% del monto a distribuir, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros (Nota 17 (a) (iii)).

**14. COSTO DE VENTAS POR SERVICIOS DE CONSTRUCCION**

Para los años terminados el 31 de diciembre, el costo de ventas por servicios de construcción incluye los siguientes conceptos:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>S/.000</b>	<b>S/.000</b>
Materiales utilizados	23,584	26,237
Cargas de personal	14,613	12,968
Servicios prestados por terceros	85,498	57,934
Tributos	286	222
Cargas diversas de gestión	840	458
Comisión carta fianza	410	389
Provisiones del ejercicio:		
Provisión (Nota 11)	7,098	-
Depreciación (Nota 9)	532	549
Total	<b>132,861</b>	<b>98,757</b>

## 15. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Para los años terminados el 31 de diciembre, los gastos administrativos incluyen los siguientes conceptos:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Cargas de personal	3,155	2,013
Servicios prestados por terceros (a)	1,639	152
Cargas diversas de gestión	2,366	1,698
Tributos	1	1
Provisiones del ejercicio:		
Depreciación (Nota 9)	4	2
Amortización	2	4
Compensación por tiempo de servicios	177	91
Total	<u>7,344</u>	<u>3,961</u>

- (a) El aumento de 2013 a 2014, de los servicios prestados por terceros, corresponde principalmente a la factura que Constructora San José S.A. emitió por servicio de asistencia técnica prestado a la Compañía durante el año 2014, según contrato de fecha 1 de enero de 2014, la cual fue de S/.1,300.

## 16. OTROS INGRESOS

Para los años terminados el 31 de diciembre, los otros ingresos incluyen los siguientes conceptos:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Ingreso por reembolso de gastos (a)	326	77
Otros ingresos (b)	1,436	27
Total	<u>1,762</u>	<u>104</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a los ingresos por reembolso de gastos administrativos por servicios de gerenciamiento a San Jose Inmobiliaria Perú.
- (c) Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde principalmente a la aplicación de penalidades por incumplimiento de contrato con sus proveedores de servicios y bienes, Corporación Miyasato S.A.C. y General Electric International Perú, por (en miles) US\$384 y US\$59, equivalente a (en miles) S/.1,076 y S/.164, respectivamente (no existió estas penalidades en el 2013).

## 17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

### (a) *Régimen tributario del impuesto a las ganancias*

#### (i) *Tasas de impuesto*

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

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

#### (ii) *Precios de transferencia*

Para propósitos de determinación del Impuesto a la Ganancia y del Impuesto General a las Ventas en Perú, las personas jurídicas que realicen transacciones con entidades relacionadas o con sujetos residentes en territorios de baja o nula imposición, deberán: (a) presentar una declaración jurada anual informativa de las transacciones que realicen con las referidas empresas, cuando el monto de estas transacciones resulte mayor a (en miles) S/.200, y (b) contar con un Estudio Técnico de Precios de Transferencia, además de la documentación comprobatoria de este Estudio, cuando el monto de sus ingresos devengados superen los (en miles) S/.6,000 y hubieran efectuado transacciones con entidades relacionadas en un monto superior a (en miles) S/.1,000. Ambas obligaciones son exigibles en el caso de que se hubiera realizado al menos una transacción desde, hacia, o a través de países de baja o nula imposición.

La Compañía cuenta con el Estudio Técnico de Precios de Transferencia correspondiente al 2013, y están realizando el respectivo estudio por el año 2014. En opinión de la Gerencia, no resultarán pasivos de importancia para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en relación a los precios de transferencia.

#### (iii) *Modificaciones significativas al régimen de impuesto a las ganancias en Perú*

Con fecha 31 de diciembre del 2014, el Congreso de la República promulgó, en el ámbito de la Ley que Promueve la Reactivación de la Economía, la modificación del Texto Único Ordenado de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

Entre otros asuntos, la Ley modifica el impuesto a cargo de perceptores de ganancias de tercera categoría domiciliadas en el país sobre su ganancia neta, con tasas de 28% para los años 2015 y 2016, 27% para los años 2017 y 2018, y 26% para los años 2019 en adelante. También modifica el impuesto a las personas jurídicas no domiciliadas en el país para dividendos y otras formas de distribución de utilidades recibidas de las personas jurídicas indicadas en el artículo 14, con tasas de 6,8% para los años 2015 y 2016, 8% para los años 2017 y 2018, y 9,3% para los años 2019 en adelante.

#### (iv) *Situación tributaria de la Compañía*

La declaración jurada del impuesto a las ganancias de los años 2010 a 2013 y la que será presentada por el ejercicio 2014, están pendientes de revisión por la administración tributaria,

la cual tiene la facultad de efectuar dicha revisión dentro de los cuatro años siguientes al año de presentación de la declaración jurada de impuesto a las ganancias. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de la revisión pendiente.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias pueden dar a las normas legales aplicables en cada año, a la fecha, no es posible determinar si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier eventual mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de las revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que estos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

**(b) Impuesto a las ganancias reconocido en la ganancia o pérdida del año**

El gasto de impuesto a las ganancias reconocido en la ganancia o pérdida del año terminado el 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Impuesto a las ganancias corriente	8,255	3,901
Impuesto a las ganancias diferidos - (Ingreso) (Nota 17)	<u>(2,850)</u>	<u>(1,345)</u>
Total	<u><u>5,405</u></u>	<u><u>2,556</u></u>

El impuesto a las ganancias corriente estimado corresponde al impuesto por pagar, calculado aplicando una tasa de 30% sobre la renta gravable estimada, después de deducir la participación de los trabajadores D. Legislativo 892, un porcentaje de 5%.

La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrando en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravable y no gravable, respectivamente.

**(c) Impuesto a las ganancias por recuperar y por pagar**

Los saldos deudores y acreedores con la Administración Fiscal relacionados con el impuesto a las ganancias son los siguientes:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
<b>POR RECUPERAR:</b>		
Pagos a cuenta por impuesto a las ganancias	<u>4,099</u>	<u>1,179</u>
<b>POR PAGAR:</b>		
Impuesto a las ganancias por pagar	<u>(8,255)</u>	<u>(3,901)</u>
Total, neto	<u><u>(4,156)</u></u>	<u><u>(2,722)</u></u>

## 18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El movimiento en el pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido, y la descripción de las diferencias temporarias que le dieron origen, es como sigue:

2014	Saldos iniciales	Adiciones (deducciones) aplicadas a resultados	Saldos finales
	S/.000	S/.000	S/.000
Pasivo:			
Ingresos por avance de obra	57,768	(11,702)	46,066
Activo:			
Costo por avance de obra	(56,926)	10,860	(46,066)
Vacaciones	(59)	(36)	(95)
Provisiones	-	(1,932)	(1,932)
Otros	(567)	(40)	(607)
Total pasivo (activo), neto	216	(2,850)	(2,634)

2013	Saldos iniciales	Adiciones (deducciones) aplicadas a resultados	Saldos finales
	S/.000	S/.000	S/.000
Pasivo:			
Ingresos por avance de obra	29,874	27,894	57,768
Activo:			
Costo por avance de obra	(28,118)	(28,808)	(56,926)
Vacaciones	(37)	(22)	(59)
Otros	(158)	(409)	(567)
Total pasivo, neto	1,561	(1,345)	216

## 19. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### (a) Fianzas otorgadas

- De acuerdo al artículo 1784 del Código Civil, el contratista de una obra civil es responsable si en el transcurso de los próximos cinco años contados a partir de la fecha de aceptación de la obra, esta se destruye total o parcialmente, o bien presenta evidente peligro de ruina o graves defectos por vicio en la construcción. El contratista también es responsable por la mala calidad de los materiales o por defecto del suelo, si es que

hubiera suministrado los primeros o elaborado los estudios, planos y demás documentos necesarios para la ejecución de la obra.

- Garantías otorgadas a entidades bancarias a través de cartas fianzas por la ejecución y entrega de los proyectos de la Compañía por (en miles) S/.38,650 en 2014 ( S/.51,687 en 2013).

## **20. EVENTOS POSTERIORES SUBSECUENTES**

No se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y el 13 de febrero de 2015, que puedan afectarlos significativamente.

---