

San José Inmobiliaria Perú S.A.C.

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros Separados

Años terminados el
31 de Diciembre de 2014 y 2013



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

Más información: Datos Perú

SAN JOSE INMOBILIARIA PERU S.A.C.

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013:	
Estados Separados de Situación Financiera	3
Estados Separados de Resultados y Otros Resultados Integrales	4
Estados Separados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados Separados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Separados	7-42

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de
San José Inmobiliaria Perú S.A.C.

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

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

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros separados 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 separados no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. 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.

" 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"

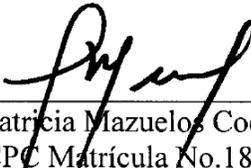
Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para el propósito indicado en el párrafo 7, presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de **San José Inmobiliaria Perú 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 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis en un Asunto

7. Sin modificar nuestra opinión de auditoría llamamos a la atención en la Nota 1 (a.2), en cuanto a que los estados financieros separados de **San José Inmobiliaria Perú S.A.C.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de su inversión en sus subsidiarias bajo el método del costo (Nota 10), y no sobre una base consolidada. Los estados financieros consolidados de **San José Inmobiliaria Perú S.A.C.** y sus subsidiarias se incluyen en los estados financieros de la matriz final del Grupo; los cuales son preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera y están disponibles al público en la bolsa de dicho país; por lo que, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, no es requerido preparar estados financieros consolidados con los de sus Subsidiarias.

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


(Socia)
Patricia Mazuelos Coello
CPC Matrícula No.18513

13 de febrero de 2015

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

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	98,113	85,370
Cuentas por cobrar comerciales		12	313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6	28,862	13,800
Existencias	7	24,957	5,169
Gastos pagados por anticipado		<u>1,286</u>	<u>929</u>
Total activos corrientes		<u>153,230</u>	<u>105,581</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Existencias	7	11,291	46,376
Inversiones financieras (neto)	8	2,129	2,129
Mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos (neto)	9	751	1,119
Otros activos (neto)		14	25
Activo por impuestos a la ganancia diferido	18	<u>2,733</u>	<u>864</u>
Total activos no corrientes		<u>16,918</u>	<u>50,513</u>
TOTAL		<u>170,148</u>	<u>156,094</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO**PASIVOS CORRIENTES:**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Obligaciones financieras		-	84
Cuentas por pagar comerciales	10	8,586	12,291
Pasivos por impuestos a las ganancias	17	5,400	4,427
Otras cuentas por pagar	11	11,042	3,911
Pasivos por beneficios a los empleados		36	35
Anticipos recibidos	12	<u>19,769</u>	<u>32,094</u>
Total pasivos corrientes		<u>44,833</u>	<u>52,842</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Cuentas por pagar comerciales	10	-	1,348
Total pasivos no corrientes		<u>-</u>	<u>1,348</u>
Total pasivos		<u>44,833</u>	<u>54,190</u>

PATRIMONIO:

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Capital social emitido	13 (a)	26,761	26,761
Reserva legal	13 (b)	5,352	5,352
Resultados acumulados	13 (c)	<u>93,202</u>	<u>69,791</u>
Total patrimonio		<u>125,315</u>	<u>101,904</u>
TOTAL		<u>170,148</u>	<u>156,094</u>

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

SAN JOSE INMOBILIARIA PERU S.A.C.

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

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> <u>S/.000</u>	<u>2013</u> <u>S/.000</u>
Ingresos de operación:			
Venta de departamentos		106,871	128,139
Avance de obra		-	36,800
Total de ingresos de operación		<u>106,871</u>	<u>164,939</u>
Costos de ventas:			
Costo de venta de departamentos	14	(62,079)	(81,778)
Costo de servicios de construcción y diseño de arquitectura			<u>(32,504)</u>
Total de costo de ventas		<u>(62,079)</u>	<u>(114,282)</u>
Ganancia bruta		<u>44,792</u>	<u>50,657</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos y de ventas	15	(18,886)	(5,583)
Otros ingresos		<u>4,133</u>	<u>471</u>
Ganancia operativa		<u>30,039</u>	<u>45,545</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos financieros	16	3,422	1,371
Gastos financieros		(8)	(5)
Diferencia de cambio, neta	4 (a)	1,733	330
Deterioro de inversiones financieras		<u>-</u>	<u>(222)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		<u>35,186</u>	<u>47,019</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	17	<u>(11,775)</u>	<u>(14,174)</u>
Ganancia neta del ejercicio		<u>23,411</u>	<u>32,845</u>
Otros resultado integral del ejercicio		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u>23,411</u>	<u>32,845</u>

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

SAN JOSE INMOBILIARIA PERU S.A.C.

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

	Capital Social emitido	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio
	(Nota 13 (a))	(Nota 13 (b))	(Nota 13 (c))	
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Saldos al 1 de enero de 2013	26,761	5,352	36,946	69,059
Resultado integral del ejercicio	-	-	32,845	32,845
Saldos al 31 de diciembre de 2013	26,761	5,352	69,791	101,904
Resultado integral del ejercicio	-	-	23,411	23,411
Saldos al 31 de diciembre de 2014	26,761	5,352	93,202	125,315

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

SAN JOSE INMOBILIARIA PERU S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (En miles de nuevos soles (S/.000))

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cobranza por venta de departamentos y prestación de servicios de construcción	117,288	117,333
Otras cobros de efectivo relativos a la actividad	5,005	2,921
Pago a proveedores de bienes y servicios	(72,133)	(118,922)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(643)	(121)
Pagos de tributos	(22,614)	(13,755)
Efectivo y equivalente de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	<u>26,903</u>	<u>(12,544)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de equipos diversos	(15)	(364)
Préstamos otorgados a empresa relacionadas	(14,061)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(14,076)</u>	<u>(364)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago obligaciones financieras	(84)	(7,165)
Flujos de efectivo y equivalente de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(84)</u>	<u>(7,165)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo	12,743	(20,073)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	<u>85,370</u>	<u>105,443</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u><u>98,113</u></u>	<u><u>85,370</u></u>
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.		

SAN JOSE INMOBILIARIA PERU S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS 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, REORGANIZACION SIMPLE, ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS, OPERACIONES Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(a) Constitución y actividad económica

San José Inmobiliaria Perú S.A.C. (en adelante la Compañía), es una subsidiaria de Constructora San José S.A. – España, que posee el 99.99% de las acciones representativas de su capital social, fue constituida en Lima, Perú en septiembre de 2004 y con fecha 11 de junio de 2013 en Junta General de Accionistas se acordó cambiar la denominación social de San José Perú S.A.C. a la de San José Inmobiliaria Perú S.A.C.

La actividad económica principal de la Compañía es la venta de inmuebles y construcción de proyectos de edificación (encargada a terceros). En el 2014 y 2013, los proyectos de edificación han sido encargados a su empresa relacionada San José Constructora Perú S.A.

El domicilio legal de la Compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas, es Avenida La Paz 1049, Interior 301, Miraflores, Lima, Perú.

(a.1) 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, compuesto principalmente por ciertos activos y pasivos relacionados a dos contratos de construcción (acápites (b)), por (en miles) S/.584, a su subsidiaria San José Constructora Perú S.A.C. ; 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:

	S/./000
Activos	
Efectivo y equivalente al 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
Pasivos	
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/>

(a.2) Preparación y presentación de estados financieros separados

Los estados financieros separados de **San José Inmobiliaria Perú S.A.C.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de su inversión en sus subsidiarias bajo el método del costo (Nota 10), y no sobre una base consolidada. La Gerencia de la Compañía optó por utilizar la exención disponible en la IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados” que permite no consolidar y consecuentemente no prepara ni presenta estados financieros consolidados con sus subsidiarias.

La matriz final del Grupo, Grupo Empresarial San José S.A., sociedad debidamente constituida en España, prepara y presenta estados financieros consolidados que cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera incorporando los estados financieros de la Compañía y de sus subsidiarias. Dichos estados financieros consolidados del Grupo están disponibles al público en la bolsa de valores de dicho país. Dichos estados financieros pueden ser obtenidos en la siguiente página web: www.grupo-sanjose.com.

(b) Operaciones

Durante 2014 y el segundo semestre de 2013, la Compañía ha efectuado la promoción y venta de departamentos, las cuales a la fecha de los estados financieros separados adjuntos, se detallan como sigue:

El 29 de diciembre de 2006, la Compañía adquirió un terreno ubicado en el distrito de San Miguel de propiedad de la Feria Internacional del Pacífico, por (en miles) US\$1,800, monto que fue cancelado en dos cuotas durante 2007. Posteriormente, el 1 de octubre de 2007, adquirió dos terrenos más contiguos al anterior por (en miles) US\$17,870, de los cuales un monto de (en miles)

US\$13,670 sería cancelado en cinco cuotas anuales, a partir de abril de 2010 hasta abril 2014. A 31 de diciembre de 2014, el terreno ha sido totalmente pagado.

En estos terrenos la Compañía está construyendo un condominio de viviendas multifamiliares para la venta denominado “Parques de la Huaca”. Este condominio comprenderá nueve etapas.

Para la construcción de la primera a la novena etapa del condominio, la Compañía ha suscrito un contrato de ejecución de obra con su Subsidiaria, San José Constructora Perú S.A.

La primera, segunda etapa y tercera etapa, concluyeron en el 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La cuarta etapa del condominio comprende la construcción de 384 departamentos, 234 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en el último trimestre de 2011 y concluyó en enero de 2013. Al 31 de diciembre de 2014 se ha vendido y entregado la totalidad de la etapa, 384 departamentos y 234 estacionamientos. Al 31 de diciembre de 2013 se habían vendido 384 departamentos y 221 estacionamientos.

La quinta etapa del condominio comprende la construcción de 336 departamentos, 207 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en el diciembre de 2011 y concluyó en mayo de 2013. A 31 de diciembre de 2014 se han vendido y entregado 336 departamentos y 205 estacionamientos. A 31 de diciembre de 2013 se habían vendido 333 departamentos y 189 estacionamientos.

La sexta etapa del condominio comprende la construcción de 336 departamentos, 214 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Dicha obra se inició en el agosto de 2012 y culminó en septiembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2014 se han vendido y entregado 335 departamentos y 211 estacionamientos. Al 31 de diciembre de 2013 se habían vendido 298 departamentos y 175 estacionamientos.

La séptima etapa del condominio comprende la construcción de 288 departamentos, 172 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. La obra concluyó en mayo de 2014. Al 31 de diciembre de 2014 se han vendido y entregado 275 departamentos y 159 estacionamientos.

La octava etapa del condominio comprende la construcción de 384 departamentos, 228 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Al 31 de diciembre de 2014, la obra se encuentra en un 89% de grado de avance (2% en el 2013) y se espera entregar la obra en Mayo 2015. A 31 de diciembre de 2014 se han entregado 180 departamentos y 109 estacionamientos.

La novena etapa del condominio comprende la construcción de 288 departamentos, 224 estacionamientos y sus correspondientes áreas comunes. Al 31 de diciembre de 2014, la obra se encuentra en un 17% de grado de avance y se espera entregar la obra en octubre de 2015.

Obras culminadas en 2013:

- (i) El 29 de agosto de 2012, la Compañía firmó un contrato de construcción con Inmuebles Limatambo S.A. para la ejecución de la Etapa 1 del proyecto inmobiliario que abarcará la construcción de un edificio de oficinas, con sus respectivas áreas comunes y estacionamientos vehiculares en los sótanos; dicha etapa comprende la excavación de 5 sótanos, 1 semisótano y ejecución de Muro Pantalla para la estabilización de taludes, la contraprestación por la ejecución de la obra ascenderá a un importe de (en miles) US\$1,413 más el IGV. Dicha obra se inició en septiembre 2012 y concluyó en diciembre 2013.

- (ii) La Compañía firmó un contrato de construcción con IBM del Perú S.A.C cuya vigencia fue desde el 27 de septiembre 2012 al 30 de abril de 2013, los servicios brindados consistieron en trabajos de estructura, arquitectura, instalaciones sanitarias, comunicaciones, etc.; la contraprestación por los servicios ascendió a (en miles) US\$6,600 más el IGV. Al 31 de diciembre de 2013 la obra se encuentra acabada.
- (iii) El 29 de octubre de 2012 la Compañía firmó un contrato de construcción con Oncosalud S.A. para la ejecución de la segunda etapa de la construcción de la Clínica Delgado, que comprende la culminación del trabajo restante de la 1ra etapa, construcción del techo del sótano N°2, construcción del sótano N°1, la Torre A (de 4 pisos) y la Torre B (de 10 pisos), a nivel de casco estructural, así como las instalaciones sanitarias, eléctricas y electromecánicas, terminaciones y acabados arquitectónicos equipamiento e instalación de muros cortina, la contraprestación por la ejecución de la obra ascenderá a un importe de (en miles) US\$51,500 más el IGV. Dicha obra se inició en noviembre 2012 y su grado de avance al 31 de diciembre de 2013 es del 59%. La Compañía ha transferido esta obra a San José Constructora Perú S.A. mediante el proceso de reorganización simple a partir del 1 de julio de 2013.

(c) *Aprobación de los estados financieros separados*

Los estados financieros separados 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, y 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 Inmobiliaria Perú S.A.C. los estados financieros separados antes mencionados que se incluyen en el presente informe, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013, preparados de conformidad con las NIIF, fueron aprobados por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 28 de marzo de 2014.

2. BASES DE PREPARACION, PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

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

(a) *Bases de preparación*

Los estados financieros separados 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 separados 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 separados 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 separados se presentan en miles de nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

(b) Estimaciones realizadas

Para la elaboración de los estados financieros separados adjuntos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos 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 ejercicio en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones más importantes relacionadas con la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía se refieren a:

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Estimación por deterioro de cuentas por cobrar.
- Estimación por deterioro de inversiones financieras.
- Vida útil de las mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos.
- Reconocimiento de ingresos.
- Provisiones.
- Impuesto a las ganancias diferido.

(c) Moneda funcional y de presentación

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros separados en nuevos soles, que 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 los ingresos que percibe, 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 obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y anticipos recibidos.

Los otros 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) Existencias

Existencias comprenden obras terminadas o en proceso de construcción que son destinadas a la venta.

El costo de cada obra comprende el costo de adquisición del terreno donde se construye el proyecto, más todos los costos incurridos hasta el momento en el que el proyecto esté listo para la venta / entrega. Las existencias se valúan al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable se calcula considerando, en lo que resulte aplicable, tanto el precio de venta estimado menos los costos necesarios para poner las existencias en condición de venta y realizar su comercialización.

(g) Inversiones financieras

Las inversiones financieras en subsidiarias se registran al costo de adquisición o al valor recuperable, el que sea menor. Cuando el valor recuperable de una inversión es menor a su costo de adquisición, y la Compañía evalúa que esta disminución del valor es de carácter permanente, se reconoce una pérdida por deterioro por un monto equivalente al exceso del costo sobre el valor recuperable, con cargo a los resultados del ejercicio en el que se producen tales disminuciones. Los dividendos en efectivo recibidos de la subsidiaria se acreditan al estado de resultados en el momento en que se aprueba su distribución. Los dividendos recibidos en acciones de la subsidiaria no se reconocen en los estados financieros separados.

(h) Mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos

Mejoras en propiedad arrendada, 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 ejercicio en que son incurridos. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos se determina 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.

Depreciación

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes. La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otro activo, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

	<u>Años</u>
Mejoras en propiedad arrendada	10
Maquinarias y equipos	2 a 5
Equipos diversos	5
Equipos de cómputo	4
Muebles y enseres	10

(i) Arrendamientos

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

Los pagos derivados de contratos de arrendamientos operativos en donde la Compañía actúa como arrendatario se reconocen como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo aquellos en los que resulte más representativa otra base sistemática de asignación para reflejar más adecuadamente el patrón de los beneficios del arrendamiento. Los pagos contingentes se cargan como gastos en los períodos en los que se incurren.

(j) Revisión del deterioro del valor de activos a largo plazo

La Compañía revisa periódicamente los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Donde no es posible estimar el valor recuperable de un activo individual, la Compañía estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Donde se identifica una base consistente y razonable de distribución, los activos comunes son también distribuidos a las unidades generadoras de efectivo individuales o, en su defecto, al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se identifica una base consistente y razonable de distribución.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. El valor de uso se determina con base en los futuros flujos de efectivo estimados descontados a su valor actual, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en la utilidad del período, hasta el monto en que el valor en libros incrementado no supere el valor en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

(k) 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.

(l) Pasivos y activos contingentes

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

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

Las partidas tratadas previamente como pasivos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros separados 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 separados en el período en que se determine que es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos, respectivamente.

(m) 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 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.

(n) 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 por venta de inmuebles y el costo de ventas relacionado, son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realiza la transferencia del título de propiedad de los bienes a través de la firma del acta de entrega en señal de conformidad y aceptación por parte del cliente, previa cancelación del inmueble y firma de la escritura de compra – venta, siempre y cuando esté emitida la conformidad de obra por parte de la municipalidad.

Los ingresos de efectivo recibidos por la venta de departamentos, en el caso de departamentos que se encuentran en proceso de construcción, se registran como anticipos recibidos hasta que se procede a la entrega del departamento al cliente.

Los ingresos y costos por servicios de construcción (hasta el primer semestre de 2013) 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 separados, 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 (hasta el primer semestre de 2013), 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 ingresos por dividendos se reconocen en el ejercicio en el que se establece el derecho a recibirlos.

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.

(o) Ganancia operativa

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

(p) 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.

(q) *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 separados. 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 separados 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 de la Compañía 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 separados 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 UGE 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 separados 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 separados 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.** La Compañía ha revisado las modificaciones a la NIC 19 que 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 ha tenido un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012.** La Compañía ha revisado 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 ha tenido un impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013.** La Compañía ha revisado 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 ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros separados 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 separados:

- **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 separados 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 y la amortización de la propiedad, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por ello, la Gerencia de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrá un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

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

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

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. La Gerencia de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones a la norma no tendrá un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía. Sin embargo, no resulta factible proporcionar un estimado razonable del efecto hasta que la Compañía realice una revisión detallada.

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>
Activos financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	98,113	85,370
Cuentas por cobrar comerciales	12	313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	28,862	13,800
	<u>126,987</u>	<u>99,483</u>
Pasivos financieros		
Al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	-	84
Cuentas por pagar comerciales	8,586	13,639
Otras cuentas por pagar	733	433
Anticipos recibidos	19,769	32,094
	<u>29,088</u>	<u>46,250</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 principalmente facturados y cobrados en nuevos soles. El riesgo de tipo de cambio surge de la cuentas por cobrar a entidades relacionadas y del efectivo mantenido en bancos. 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	599	4,789
Cuentas por cobrar comerciales	-	88
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	<u>8,869</u>	<u>4,470</u>
Total	<u>9,468</u>	<u>9,347</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales (corriente y largo plazo)	<u>165</u>	<u>289</u>
Total	<u>165</u>	<u>289</u>
Posición activa, neta	<u><u>9,303</u></u>	<u><u>9,058</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 y compra del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fue de S/.2.989 y S/.2.981, respectivamente, (S/.2.796 y S/.2.794 al 31 de diciembre de 2013, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía registró ganancia en cambio, neta por (en miles) S/.1,733 (S/.330, en 2013), cuyo importe neto se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Riesgo de precios

La Compañía no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los montos contratados para los servicios de construcción debido a su modalidad de contrato con la constructora, y de haber alguna variación significativa esta puede ser trasladada a los clientes. Con respecto a los precios de los departamentos a comercializar, la Gerencia espera que estos no varíen de manera desfavorable en forma significativa en el futuro.

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

La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses con excepción de los préstamos otorgados a entidades relacionadas, las cuentas por cobrar a relacionadas corresponden a los préstamos a San José Andina Limitada y Tecnocontrol Chile y devengan un interés a tasa fija.

La política de la Compañía es mantener financiamientos principalmente a tasas de interés fija. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene endeudamientos ni a corto ni a largo plazo. El endeudamiento de corto plazo pactado a tasas fijas representa el total de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2013.

(b) Riesgo de crediticio

El riesgo crediticio 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 periodos de cobro de 15 días no habiéndose presentado 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 y equivalentes de efectivo, y tener la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. La Compañía cuenta con niveles de efectivo y de líneas de crédito disponibles.

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

	1 año	Más de	Total
	S/.000	4 años	S/.000
	S/.000	S/.000	S/.000
Al 31 de diciembre de 2014			
Efectivo y equivalente de efectivo	98,113	-	98,113
Cuentas por cobrar comerciales	12	-	12
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2,344	26,518	28,862
Total	<u>100,469</u>	<u>26,518</u>	<u>126,987</u>
Al 31 de diciembre de 2013			
Efectivo y equivalente de efectivo	85,370	-	85,370
Cuentas por cobrar comerciales	313	-	313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1,441	12,359	13,800
Total	<u>87,124</u>	<u>12,359</u>	<u>99,483</u>

	<u>1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Total</u>
	S/.000	S/.000	S/.000
Al 31 de diciembre de 2014			
Cuentas por pagar comerciales	8,586	-	8,586
Otras cuentas por pagar	11,042	-	11,042
Total	<u>19,628</u>	<u>-</u>	<u>19,628</u>
Al 31 de diciembre de 2013			
Obligaciones financieras	84	-	84
Cuentas por pagar comerciales	12,291	1,348	13,639
Otras cuentas por pagar	3,911	-	3,911
Total	<u>16,286</u>	<u>1,348</u>	<u>17,634</u>

La Gerencia administra el riesgo asociado con los importes incluidos en cada una de las categorías mencionadas anteriormente, lo cual incluye el mantener relaciones con diversas instituciones financieras con el fin de asegurar suficientes líneas de crédito en todo momento, así como también solventar su capital de trabajo con los flujos de efectivo proveniente de sus actividades de operación.

(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 la Compañía no mantiene obligaciones financieras. Al 31 de diciembre 2013, el efectivo y el equivalente de efectivo superaba el monto de las obligaciones financieras.

(e) Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

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

En el caso de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas y las cuentas por pagar comerciales a largo plazo, la Gerencia considera que el valor en libros es similar a su valor razonable.

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	1	2
Efectivo en bancos (a)	25,112	22,868
Depósito a plazo (b)	<u>73,000</u>	<u>62,500</u>
Total	<u><u>98,113</u></u>	<u><u>85,370</u></u>

- (a) Efectivo en bancos comprende principalmente las cuentas corrientes bancarias y corresponden a saldos en bancos locales y del exterior, en nuevos soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y no generan intereses.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos a plazo corresponden a fondos que la Compañía mantienen en bancos locales, los cuales devengan interés a una tasa promedio de 4.06% y tienen vencimientos en enero y febrero 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 3.75%, y tuvieron vencimientos en enero 2014.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

- (a) El saldo de las cuentas por cobrar y por pagar se resume como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<u>S/.000</u>	<u>S/.000</u>
Por cobrar no comerciales:		
Tecnocontrol Chile Limitada (1)	12,586	-
Constructora e Inversiones San José Andina Limitada (1)	13,932	12,359
San José Constructora Perú S.A.(2)	<u>2,344</u>	<u>1,441</u>
Total	<u><u>28,862</u></u>	<u><u>13,800</u></u>
Por pagar comerciales (Nota 10):		
San José Constructora Perú S.A.(2)	2,818	4,515
Grupo Empresarial San José (1)	<u>4,858</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>7,676</u></u>	<u><u>4,515</u></u>

(1) Relacionada

(2) Subsidiaria

Las cuentas por cobrar a Tecnocontrol Chile Limitada corresponden al préstamo otorgado a dicha entidad, el cual fue suscrito el 20 de junio de 2014, y devenga intereses a una tasa del 5% anual. El vencimiento del contrato ha sido ampliado hasta el 20 de abril de 2019, mediante la firma de una adenda el 1 de septiembre de 2014.

Las cuentas por cobrar a Constructora e Inversiones San José Andina Limitada corresponden al préstamo otorgado a dicha entidad, el cual fue suscrito el 20 de noviembre de 2013, y devenga intereses a una tasa del 5% anual. El vencimiento del contrato ha sido ampliado hasta el 20 de noviembre de 2018, mediante la firma de una adenda el 1 de abril de 2014.

La cuenta por cobrar a San José Constructora Perú S.A. corresponde a los servicios refacturados correspondiente a los servicios administrativos recibidos por Constructora San José S.A.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar comercial de (en miles) S/.7,676 (S/.4,515 en 2013) corresponde a la facturación por el avance de la obra el Condominio de Vivienda Multifamiliar “Parques de la Huaca” y a la factura por servicios de administración de Grupo Empresarial San José.

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.000	S/.000
San Jose Constructora Perú S.A.(2)		
Costo por servicio de construcción de obra	39,661	23,391
Ingresos por servicios de administración	2,253	1,710
Gastos por servicios de administración	325	76
Ingresos por refacturación de gastos de obra	185	168
Ingresos por alquiler de equipos	90	180
Inmobiliaria 2010 S.A. (2)		
Costo por servicio de dibujo de arquitectura	-	499
Constructora San José - España (3)		
Costo por servicio de construcción de obra	-	146
Gastos por servicios de administración	-	3,013
Constructora e Inversiones San José Andina Limitada (1)		
Préstamos otorgados	13,931	12,359
Grupo empresarial San José (1)		
Gastos por servicios de administración	4,857	-
Tecnocontrol Chile Limitada (1)		
Préstamos otorgados	12,586	-
San Jose Tecnologías Perú S.A.C. (2)		
Ingresos por servicios de administración	-	8

(1) Relacionada

(2) Subsidiaria

(3) Matriz

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/.104 (S/.87 en el 2013).

7. EXISTENCIAS

Las existencias se componen de obras en proceso e inmuebles terminados que aún no se han vendido como sigue:

	2014		2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Proyecto Feria Internacional del Pacífico S.A. (Nota 1):				
Terreno	3,989	4,868	301	18,434
Construcción	20,968	6,423	4,868	27,942
Total	24,957	11,291	5,169	46,376

El Proyecto Feria Internacional del Pacífico (“Parque de la Huaca”), se desarrollará en nueve etapas. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corriente corresponde principalmente a la proporción del terreno y a la construcción de la octava y novena etapa, las cuales se encuentran en un 89% y 17% de grado de avance, respectivamente y se estima concluirán en el primer trimestre de 2015 y último trimestre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo corriente corresponde principalmente a la proporción del terreno y a la construcción de la séptima y octava etapa, las cuales se encontraban en un 80% y 2% de grado de avance, respectivamente.

8. INVERSIONES FINANCIERAS, NETO

Este rubro comprende inversiones en acciones del capital social en subsidiarias, valuadas al costo de adquisición menos la provisión por deterioro, como sigue:

Subsidiaria	Actividad principal	Cantidad de acciones	Participación en el capital %	Valor en libros	
				2014	2013
				S/.000	S/.000
Inmobiliaria 2010 S.A.	Inmobiliaria	209,979	99.99	5,532	5,532
San José Constructora Perú S.A.	Construcción de inmuebles	5,988	99.97	2,070	2,070
Desarrollos Urbanos S.A.	Proyección urbanística	7,000	99.00	8	8
San José Tecnologías S.A.C.	Obras públicas y privadas	1,000	99.00	2	2
Sub- Total				7,612	7,612
Provisión por deterioro Inmobiliaria 2010 S.A.				(5,483)	(5,483)
Total				2,129	2,129

Las inversiones en subsidiarias, provienen del aumento del capital social de la Compañía efectuado mediante el aporte de acciones representativas del capital social de Espinosa Arquitectos S.A. (ahora: Inmobiliaria 2010 S.A.) y Esparq Construcción S.A. (ahora San José Constructora Perú S.A.) entregadas por los ex – accionistas de dichas empresas, según acuerdo de Junta General de Accionistas del 30 de noviembre de 2004.

El patrimonio de Inmobiliaria 2010 S.A. y de San José Constructora Perú S.A. al 31 de diciembre de 2014, es de (en miles) S/.554 y S/.23,905 (S/.489 y S/.12,508 en 2013), respectivamente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, Inmobiliaria 2010 S.A. no tiene nuevos proyectos aprobados o en proceso que le generen utilidades futuras.

9. MEJORAS EN PROPIEDAD ARRENDADA, MAQUINARIA Y EQUIPOS DIVERSOS (NETO)

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento de las mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos fue como sigue:

	Mejoras en propiedad arrendada	Maquinaria y equipo	Equipos diversos	Equipos de cómputo	Muebles y enseres	Total
	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000	S/.000
Costo:						
Al 1 de enero de 2013	1,216	1,721	87	254	227	3,505
Adiciones	562	-	-	13	2	577
Bajas	(776)	-	(24)	(30)	-	(830)
Al 31 de diciembre de 2013	1,002	1,721	63	237	229	3,252
Adiciones	-	-	1	4	10	15
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2014	1,002	1,721	64	241	239	3,267
Depreciación acumulada:						
Al 1 de enero de 2013	528	1,502	65	219	104	2,418
Adiciones	40	154	2	8	23	227
Bajas	(496)	-	(7)	(9)	-	(512)
Al 31 de diciembre de 2013	72	1,656	60	218	127	2,133
Adiciones	286	65	1	8	23	383
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2014	358	1,721	61	226	150	2,516
Costo neto:						
Al 31 de diciembre de 2014	644	-	3	15	89	751
Al 31 de diciembre de 2013	930	65	3	19	102	1,119

El cargo anual por depreciación de mejoras en propiedad arrendada, maquinaria y equipos diversos ha sido distribuido en el costo de venta de departamentos por (en miles) S/.56 (S/.18 en 2013) (Nota 14) y en gastos administrativos y de ventas por (en miles) S/.327 (S/.177 en 2013) (Nota 15) y en existencias (en miles) S/-- (S/.32 en 2013).

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Las cuentas por pagar comerciales se componen de lo siguiente:

	2014		2013	
	Corriente S/.000	No corriente S/.000	Corriente S/.000	No corriente S/.000
Feria Internacional del Pacífico	-	-	7,464	-
Entidades relacionadas (Nota 6)	7,676	-	4,515	-
Facturas por pagar moneda nacional	87	-	129	-
Facturas por pagar moneda extranjera	73	-	140	-
Garantías por pagar (a)	742	-	-	1,348
Proveedores - factoring	6	-	25	-
Diversas	2	-	18	-
Total	<u>8,586</u>	<u>-</u>	<u>12,291</u>	<u>1,348</u>

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

- (a) Corresponde a la retención del 5% del valor de venta de las facturas emitidas por los subcontratistas (proveedores). Dicho importe queda en garantía (pendiente de pago) hasta el momento en el que los subcontratistas culminen su trabajo sin observaciones, tal como se especifica en los contratos firmados con cada uno de ellos.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar se componen de:

	2014 S/.000	2013 S/.000
Tributos	-	578
Provisión por servicios post-venta (a)	2,533	2,350
Provisiones (b)	7,776	550
Anticipos de clientes	305	388
Cartas fianzas	393	27
Diversas	35	18
Total	<u>11,042</u>	<u>3,911</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2014, la provisión por los servicios post-venta corresponde principalmente a las obras Parques de la Huaca etapa VII y VIII. Al 31 de diciembre de 2013 comprende principalmente la obra IBM.
- (b) Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde principalmente a: (1) provisión por multas y sanciones impuestos por la SUNAT, como resultado de la fiscalización por los tributos de IGV e impuesto a la renta por los periodos del 2011 y 2012; y (2) por incumplimiento de medidas de mitigación aprobadas por la GTU en el proyecto Condominios Parque de la Huaca. El

importe total provisionado en 2014 por estos conceptos fue de (en miles) S/.7,226 (Nota 15). La Compañía ha interpuesto reclamos a los entes administrativos reguladores y aún está en proceso la respuesta sobre los reclamos presentados por la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo corresponde a provisiones por litigios por (en miles) S/.550.

El movimiento del saldo de provisiones por los años 2014 y 2013 fue como sigue:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Saldo inicial	2,900	300
Adiciones	9,688	2,825
Deducciones	<u>(2,279)</u>	<u>(225)</u>
Saldo final	<u><u>10,309</u></u>	<u><u>2,900</u></u>

12. ANTICIPOS RECIBIDOS

Los anticipos recibidos se componen de:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Venta de inmuebles :		
Parques de la Huaca (a)	<u>19,769</u>	<u>32,094</u>
Total	<u><u>19,769</u></u>	<u><u>32,094</u></u>

- (a) Corresponde al efectivo recibido por anticipado relacionado con la venta de departamentos y estacionamientos de inmuebles todavía no entregados a los clientes. Estos ingresos han sido abonados a la Compañía por aquellas entidades bancarias que han aprobado los créditos solicitados por los clientes, y corresponden al íntegro del precio de venta pactado.

13. PATRIMONIO

(a) *Capital social emitido*

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social emitido está representado por 26,800,000 acciones comunes, de S/.1.00 de valor nominal cada una, autorizadas, emitidas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la diferencia respecto del capital suscrito y pagado de (en miles) S/.39 corresponde al efecto de la deflación originada en el año 2004.

(a.1) Estructura de participación accionaria

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

Participación Individual en el Capital	Número de Accionistas	Total de Participación
%		%
Hasta 1	1	0.01
De 90.01 a 100	1	99.99
Total	2	100.00

(b) Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la reserva legal alcanzó el límite requerido por la Ley General de Sociedades.

(c) Resultados acumulados

(c.1) Marco regulatorio

De acuerdo con lo señalado por el D. Legislativo 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la ley de impuesto a la renta, 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 (Nota 17 (a) (iii)).

No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros.

14. COSTO DE VENTA DE DEPARTAMENTOS

Para los años terminados el 31 de diciembre, el costo de venta de departamentos incluye los siguientes conceptos:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Terreno	15,244	15,706
Cargas de personal	3	385
Servicios prestados por terceros	43,705	59,660
Tributos	600	999
Cargas diversas de gestión	2,333	3,320
Cargas financieras	138	1,690
Depreciación (Nota 9)	56	18
	<u>62,079</u>	<u>81,778</u>
Total	<u><u>62,079</u></u>	<u><u>81,778</u></u>

Al 31 de diciembre de 2014, los servicios prestados por terceros corresponden principalmente a los costos incurridos por la construcción de las obras Parques de la Huaca etapa VII y VIII (en 2013 corresponde a los costos de las etapas IV, V y VI).

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Cargas de personal	613	1,155
Servicios prestados por terceros	6,038	3,516
Cargas diversas de gestión	4,162	391
Baja de instalaciones		178
Tributos	4	9
Provisiones del ejercicio:		
Multas y Sanciones (Nota 11 (b))	7,226	-
Depreciación (Nota 9)	327	177
Amortización	11	22
Cargas Financieras	477	58
Compensación por tiempo de servicios	28	77
	<u>18,886</u>	<u>5,583</u>
Total	<u><u>18,886</u></u>	<u><u>5,583</u></u>

16. INGRESOS FINANCIEROS

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Intereses de cuentas bancarias	2,420	1,371
Intereses de entidades relacionadas	1,002	-
Total	<u>3,422</u>	<u>1,371</u>

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

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

(iv) Situación tributaria de la Compañía

La declaración jurada del impuesto a las ganancias de los años 2010, 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 (Nota 20 (b)).

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 separados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

Para los años terminados el 31 de diciembre, el gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados integral comprende:

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Impuesto a las ganancias corriente	14,250	16,322
Ajuste de años anteriores de impuestos a las ganancias corriente	(606)	-
Impuesto a las ganancias diferidos - (gasto) ingresos (Nota 18)	<u>(1,869)</u>	<u>(2,148)</u>
Total	<u><u>11,775</u></u>	<u><u>14,174</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.

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 separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravable y no gravable, respectivamente.

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

	<u>2014</u> S/.000	<u>2013</u> S/.000
Utilidades antes de impuestos	<u>35,186</u>	<u>47,019</u>
Impuesto calculando aplicado la tasa de 30%	10,556	14,106
Gastos no deducibles	<u>1,219</u>	<u>68</u>
Impuesto a las ganancias del año	<u><u>11,775</u></u>	<u><u>14,174</u></u>
Tasa efectiva	<u><u>33.5%</u></u>	<u><u>30.1%</u></u>

(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
POR RECUPERAR:		
Pagos a cuenta de impuesto a la renta	8,194	11,078
Impuesto temporal a los activos netos	<u>656</u>	<u>817</u>
	<u>8,850</u>	<u>11,895</u>
POR PAGAR:		
Impuesto a las ganancias por pagar	<u>(14,250)</u>	<u>(16,322)</u>
Total	<u>(5,400)</u>	<u>(4,427)</u>

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

Para los años terminados el 31 de diciembre, el movimiento en el activo 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	-	-	-
Ganancia por diferencia de cambio	<u>1,010</u>	<u>(1,010)</u>	<u>-</u>
Total pasivo	<u>1,010</u>	<u>(1,010)</u>	<u>-</u>
Activo:			
Costos por avance de obra	-	-	-
Pérdida por diferencia de cambio	(74)	74	-
Provisiones	<u>(1,800)</u>	<u>(933)</u>	<u>(2,733)</u>
Total activo	<u>(1,874)</u>	<u>(859)</u>	<u>(2,733)</u>
Activo neto	<u>(864)</u>	<u>(1,869)</u>	<u>(2,733)</u>

2013

	Saldos iniciales	Adiciones/ (deducciones) aplicadas a resultados	Saldos finales
	S/.000	S/.000	S/.000
Pasivo:			
Ingresos por avance de obra	29,532	(29,532)	-
Ganancia por diferencia de cambio	1,725	(715)	1,010
Total pasivo	31,257	(30,247)	1,010
Activo:			
Costos por avance de obra	(29,641)	29,641	-
Pérdida por diferencia de cambio	(258)	184	(74)
Provisiones	(74)	(1,726)	(1,800)
Total activo	(29,973)	28,099	(1,874)
Activo neto	1,284	(2,148)	(864)

19. ARRENDAMIENTO OPERATIVO

La Compañía tiene firmado un contrato de arrendamiento operativo de su oficina administrativa hasta el 31 de marzo de 2017. El contrato no es rescindible durante su vigencia, con opción de renovación, contempla aumentos en la merced conductiva cada año y no establece pagos contingentes. Al 31 de diciembre, los pagos mínimos futuros de arrendamiento son como sigue:

	2014	2013
	S/.000	S/.000
Hasta un año	550	806
Total	550	806

Durante el año 2014 el gasto procedente del arrendamiento de oficina fue de (en miles) S/.550 (S/.806 en 2013).

20. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

(a) Fianzas y garantías 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.

La Compañía ha otorgado garantías a entidades bancarias a través de cartas fianzas por la ejecución y entrega de los proyectos de la Compañía por (en miles) S/.10,592 (S/.1,182 en 2013).

(b) Contingencias

En 2011 la Administración Tributaria notificó su Resolución de determinación del proceso de fiscalización del impuesto a la renta del ejercicio 2008 y determinó que la Compañía debía pagar un importe de (en miles) S/.385: Dicho impuesto fue pagado por la Compañía; no obstante se ha presentado un recurso de reclamación ante el tribunal fiscal, la cual a la fecha se encuentra pendiente de resolución por dicho organismo.

Durante el 2014, la Compañía tuvo un proceso de fiscalización de la SUNAT por los ejercicios 2011 y 2012, relacionados a los tributos de IGV e Impuesto a las ganancias; como resultado de la revisión la SUNAT ha determinado un mayor impuesto a las ganancias por (en miles) S/.1,839; un mayor IGV por (en miles) S/.995, y multas por (en miles) S/.2,618, resultando un importe total de (en miles) S/.5,452. En diciembre de 2014, la Compañía efectuó una provisión por dicha contingencia de (en miles) S/.6,342 (incluyendo intereses); no obstante, la Compañía ha iniciado un reclamo ante la SUNAT, con la finalidad de revertir la decisión de la administración tributaria, estando a la fecha de emisión de estos estados financieros pendiente la respuesta sobre la apelación presentada a la administración tributaria.

21. EVENTOS POSTERIORES SUBSECUENTES

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