

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el dictamen de los auditores independientes



Building a better
working world



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

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas de TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TM Gestión Inmobiliaria S.A.C. (una subsidiaria del Grupo TM S.A.C.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (notas 1 al 23 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, 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 procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



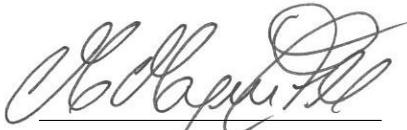
Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

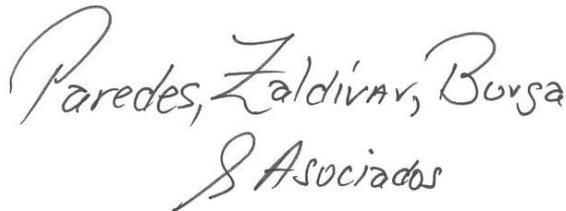
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TM Gestión Inmobiliaria S.A.C. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados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

Lima, Perú
22 de mayo de 2015

Refrendado por



Moisés Marquina
C.P.C.C. Matrícula No.15627



Paredes, Zaldivar, Burgos
& Asociados

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	2,649	51
Fondos sujetos a restricción	4	1,617	1,888
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	1,531	889
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	20(b)	129	145
Otras cuentas por cobrar	6	2,581	3,187
Inventarios	7	26,862	28,264
Impuestos y gastos pagados por anticipado	8	3,729	1,451
Total activo corriente		<u>39,098</u>	<u>35,875</u>
Inventarios, porción no corriente	7	12,189	7,823
Impuestos pagados por anticipado, porción no corriente	8	6,823	-
Propiedades de inversión	9	127,405	112,126
Mobiliario y equipos, neto		<u>594</u>	<u>725</u>
Total activo		<u>186,109</u>	<u>156,549</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	2,818	5,745
Cuentas por pagar comerciales	11	1,060	14,184
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20(b)	19,022	9,802
Otras cuentas por pagar	12	4,646	3,067
Total pasivo corriente		<u>27,546</u>	<u>32,798</u>
Obligaciones financieras, porción no corriente	10	87,847	57,657
Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	13(a)	16,950	18,756
Total pasivo		<u>132,343</u>	<u>109,211</u>
Patrimonio neto			
Capital emitido	14	26,613	26,613
Reserva legal		206	206
Resultados acumulados		26,947	20,519
Total patrimonio neto		<u>53,766</u>	<u>47,338</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>186,109</u>	<u>156,549</u>

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

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por venta de inmuebles	16	-	4,314
Ingresos por alquiler de oficinas	16	14,311	13,340
Ganancia por medición a valor razonable de propiedades de inversión	9(e)	5,913	9,395
Costo de venta de inmuebles	7(c)	-	(3,473)
Costo de alquiler de oficinas		(963)	(677)
Utilidad bruta		19,261	22,899
Gastos de administración	17	(1,794)	(2,029)
Gastos de ventas	17	(732)	(283)
Otros ingresos, neto		63	38
Utilidad operativa		16,798	20,625
Gastos financieros	19	(4,683)	(4,579)
Diferencia en cambio, neto	22	(6,114)	(9,562)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		6,001	6,484
Impuesto a las ganancias	13(b)	427	(1,971)
Utilidad neta		6,428	4,513

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

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Capital emitido S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1 de enero de 2013	26,613	206	16,006	42,825
Utilidad neta	-	-	4,513	4,513
Saldos al 31 de diciembre de 2013	26,613	206	20,519	47,338
Utilidad neta	-	-	6,428	6,428
Saldos al 31 de diciembre de 2014	26,613	206	26,947	53,766

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

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Actividades de operación		
Cobranzas a clientes	15,039	18,585
Pagos a proveedores y terceros	(15,848)	(13,036)
Pagos a trabajadores	(1,302)	(1,295)
Pago de tributos	(10,523)	(27)
Otros, neto	(6,036)	(12,022)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(18,670)</u>	<u>(7,795)</u>
Actividades de inversión		
Pagos por compra de mobiliario y equipo	(20)	(465)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(20)</u>	<u>(465)</u>
Actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	71,714	10,379
Préstamos recibidos de relacionadas, neto	8,543	3,852
Amortización de obligaciones financieras	(54,286)	(1,538)
Pago por intereses	(4,683)	(4,579)
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	<u>21,288</u>	<u>8,114</u>
Aumento neto del efectivo	2,598	(146)
Saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	<u>51</u>	<u>197</u>
Saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	<u>2,649</u>	<u>51</u>
Transacción que no genera flujos de efectivo		
Arrendamientos financieros para propiedades de inversión	8,286	-

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

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Identificación y actividad económica de la Compañía

(a) Identificación -

TM Gestión Inmobiliaria S.A.C. (en adelante "la Compañía"), es una subsidiaria de Grupo TM S.A.C. quien posee el 99.87 por ciento de las acciones de capital. La Compañía fue constituida en la ciudad de Lima el 15 de junio de 2005 bajo el nombre de Inversiones Vel S.A.C.

Posteriormente, el 25 de octubre de 2007 cambió su denominación por el de TM Gestión Inmobiliaria S.A.C. El domicilio legal de la Compañía es Av. Juan de Arona 151, Piso 10, San Isidro, Lima, Perú.

(b) Actividad económica -

La Compañía se dedica principalmente a la formulación, ejecución, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Lima; asimismo, presta servicios de alquiler de oficinas para uso de terceros que corresponden al inmueble denominado "Centro Empresarial Juan de Arona" en San Isidro, Lima.

(c) Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía durante el primer semestre del año 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 adjuntos han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por la Ley. En opinión de la Gerencia, dichos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

2. Principales principios y prácticas contables

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la Compañía:

2.1 Bases para la preparación y presentación -

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante ("IASB")), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía, excepto por las propiedades de inversión y los depósitos en garantía, los cuales han sido medidos a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en miles de Nuevos Soles, la moneda funcional y de presentación de la Compañía, excepto cuando se indique de otro modo.

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes para los periodos anuales que empezaron el 1 de enero de 2014. Algunas de estas normas y modificaciones estuvieron referidas, compensación de activos financieros y pasivos financieros, y modificaciones de la NIIF 13 "Medición al Valor Razonable, entre otras que a continuación detallamos:

- Entidades de inversión. Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27.
- Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIC 32.
- Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas. Modificaciones a la NIC 39.
- CINIIF 21 Gravámenes.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2010-2012.
- Mejoras anuales a las NIIF. Ciclo 2011-2013.

En ese sentido, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de estas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

2.2 Resumen de principios y prácticas contables -

(a) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa; es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y

equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a relacionadas.

Medición posterior -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía únicamente mantiene activos financieros clasificados como préstamos y cuentas por cobrar. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva (TIE), menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se incluye en el rubro "Ingresos financieros" y las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el rubro "Gastos financieros", del estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Baja de activos financieros -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- La Compañía ha transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (ii) no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de traspaso, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo es reconocido en la medida de la participación continuada en la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una participación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido, se mide como el menor entre el importe original del valor en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría verse obligada a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida") y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que se pueda estimar de manera fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicios de dificultades financieras significativas de los prestatarios o grupo de prestatarios, incumplimiento o retrasos en los pagos de intereses o principal, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización legal financiera en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual corriente.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros (dentro del alcance de la NIC 39) se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras que devengan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior -

La medición de los pasivos financieros depende de la clasificación efectuada por la Compañía como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Obligaciones financieras -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando la TIE. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través de la TIE.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la TIE. La amortización de la TIE se reconoce como gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (iv) **Compensación de instrumentos financieros**
Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado separado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.
- (v) **Valor razonable de los instrumentos financieros**
El valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado es divulgado en nota 23. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

- (b) Transacciones y saldos en moneda extranjera -
 - (i) Moneda funcional y moneda de presentación -

Los estados financieros de la Compañía son presentados en Nuevos Soles, que es también su moneda funcional.
 - (ii) Transacciones y saldos en moneda extranjera -

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera, el cual es emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha del estado de situación financiera, son reconocidas en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

Los activos o pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

Tal como se indica en la nota 22, el tipo de cambio utilizado en las transacciones en moneda extranjera es el emitido por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

- (c) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al saldo de cuentas corrientes y de ahorro presentado en el estado de situación financiera, teniendo en consideración que se considera equivalente de efectivo las inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Inventarios -

Los inventarios incluyen los terrenos, proyectos por desarrollar, inmuebles en proceso, los cuales se destinan a la actividad inmobiliaria que desarrolla la Compañía y que se esperan realizar en el curso normal de operaciones de la Compañía.

Los inventarios se registran al costo, el cual no puede exceder su valor neto de realización. El valor de los inventarios incluye el costo de adquisición del terreno, impuesto a la alcabala, costos de planificación y diseño, costos de los contratistas que llevan a cabo la habilitación y construcción de los departamentos y otros costos relacionados.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones en base a los precios de mercado de la fecha de presentación de la información financiera, menos los gastos de ventas variables que sean necesarios para su comercialización.

El costo de ventas reconocido en el estado de resultados integrales se determina por referencia a los costos específicos incurridos en el inmueble vendido y la asignación de los gastos no atribuibles directamente en función del tamaño relativo a la propiedad vendida.

(e) Propiedades de inversión -

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o ambas y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están en proceso de construcción o desarrollo para su uso como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción, impuestos, honorarios legales y cuando son aplicables los costos por préstamos. El valor en libros también incluye el costo de reemplazar parte de una inversión inmobiliaria existente al momento en que se incurre en costos si los criterios de reconocimiento se cumplen.

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por la Gerencia de la Compañía, que tiene experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación.

La medición del valor razonable de las propiedades en construcción se efectúa sólo en la medida de que dicho valor razonable ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanecen registradas al costo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados integrales. Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando se disponen vía su venta. Cuando la Compañía vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

(f) Mobiliario y equipos -

El rubro mobiliario y equipos se presenta al costo histórico de adquisición, neto de su depreciación acumulada y menos la provisión por pérdida de valor de los activos de larga duración, ver párrafo (g).

El costo inicial del mobiliario y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables, y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los mobiliarios y equipos se hayan puesto en operación para reparaciones y gastos de mantenimiento, se cargan a los resultados del período en que se incurren; los desembolsos que amplían la vida útil de los equipos más allá de su estándar de performance original, son capitalizados como un costo adicional. La depreciación del mobiliario y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta considerando una vida útil de 10 años.

La vida útil y el método de depreciación se revisan y ajustan de ser necesario a la fecha de cada estado de situación financiera.

(g) Desvalorización de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las UGE de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de 5 años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la UGE. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado separado de resultados, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor neto registrado de las propiedades, intangibles y equipo, no pueda ser recuperado.

(h) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

La Compañía como arrendatario

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil si corresponde al rubro de "Mobiliario y equipos, neto". Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

La Compañía como arrendador

Los arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

- (i) Anticipos de clientes -
Corresponde a los depósitos efectuados por los clientes y se registran como ingreso al momento de la entrega de departamentos o locales comerciales y cuando se presta el servicio de alquiler de oficinas, según corresponda, ver párrafo (o).
- (j) Costos de financiamiento -
Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo del activo respectivo. Estos costos de financiamiento se capitalizan, como parte del costo del activo, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la entidad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.
- (k) Beneficios a los empleados -
La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley y bonificaciones por desempeño. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de estado de resultados integrales, a medida que se devengan.

Notas a los estados financieros (continuación)

(l) Participación en utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base de las disposiciones legales vigentes. La participación de los trabajadores en las utilidades equivale a 5 por ciento de la materia imponible determinada por la Compañía, de acuerdo con la legislación del impuesto a la venta vigente.

(m) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que la Compañía espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor en el tiempo del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero en el estado de resultados integrales.

(n) Impuestos -

Impuesto a las ganancias corriente -

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la Autoridad Tributaria. Las tasas impositivas y la normativa tributaria utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado de resultados.

La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido -

El impuesto a las ganancias es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera. Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Notas a los estados financieros (continuación)

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se pueda compensar las diferencias temporales deducibles, y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables. El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

Impuesto general a las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el impuesto general a las ventas, salvo:

- Cuando el impuesto general a las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar están expresadas incluyendo el importe de impuestos general a las ventas.

El importe neto del impuesto general a las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(o) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable y la cobranza de la cuenta por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos. La Compañía llegó a la conclusión de que actúa como titular en todos sus convenios de ingresos. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también se cumplen para que los ingresos sean reconocidos:

- Venta de inmuebles -

Los ingresos por venta de bienes inmuebles y el costo de ventas relacionado se reconocen en los resultados del año en que: (i) el bien inmueble es entregado; y, (ii) se transfieren al comprador los riesgos y beneficio inherente a la propiedad.

- Arrendamiento de inmuebles -

Los ingresos por alquiler se reconocen en el estado de resultados integrales en el periodo en que se devengan, de acuerdo a lo establecido en los contratos de arrendamiento. Los ingresos recibidos por adelantado que van a ser devengados en períodos futuros son clasificados como anticipos de clientes a la fecha del estado de situación financiera.

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(p) Contingencias -

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

(q) Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

2.3 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los montos de ingresos y gastos correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Los estimados más significativos considerados por la Gerencia en relación con los estados financieros se refieren básicamente a:

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión -

El valor razonable para las propiedades de inversión que generan rentas, en la fecha en que se reporta la información financiera, ha sido determinado utilizando el método de flujos de caja descontados. El método de flujos de caja descontados involucra la proyección de una serie de flujos de efectivo periódicos de una propiedad. Para esta serie de flujos de caja proyectados, se aplica una tasa de descuento para obtener el valor presente del flujo de ingresos asociados a la propiedad. El cálculo periódico de los flujos de

Notas a los estados financieros (continuación)

caja es normalmente determinado como los ingresos por alquiler netos de los gastos operativos de funcionamiento. La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección, se descuentan a valor presente. La suma de los valores actuales netos es igual al valor de mercado de la propiedad.

Cabe resaltar que para la aplicación de este método, se toman en cuenta estimaciones tales como flujos de efectivo futuros por arrendamientos, costos de operación, mantenimiento del CAPEX y tasas de descuento aplicables a los activos. Adicionalmente, los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono) también se tienen en cuenta al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción.

(ii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de mobiliario y equipos diversos- La determinación del método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de mobiliarios y equipos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Gerencia revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta prospectivamente en el caso de identificarse algún cambio.

(iii) Estimación de impuestos - Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado impositivo futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la Autoridad Tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

2.4 Nuevos pronunciamientos contables -

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, según corresponda, cuando entren en vigencia:

- NIC 19 "Beneficios a los empleados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2010-2012, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 8 "Segmentos de operación", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 38 "Activos intangibles" y NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF - ciclo 2011-2013, éstas mejoras comprenden las modificaciones a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de negocios", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 40 "Propiedades de inversión", las cuales son efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIC 27 "Estados Financieros Separados", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2017.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.

En opinión de la Gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas corrientes (b)	2,645	2
Cuentas de ahorro (b)	<u>4</u>	<u>49</u>
	<u>2,649</u>	<u>51</u>

(b) Las cuentas corrientes y de ahorro se mantienen en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales. Estos fondos son de libre disposición, no generan intereses y se encuentran libres de gravamen.

4. Fondos sujetos a restricción

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Hipotecarios (b)	1,617	1,270
Arrendamiento	<u>-</u>	<u>618</u>
	<u>1,617</u>	<u>1,888</u>

(b) Corresponde a los fondos restringidos en moneda nacional y extranjera otorgados por el Banco de Crédito del Perú S.A. y Scotiabank del Perú S.A.A. a los clientes de la Compañía como aprobación de los créditos hipotecarios solicitados. Estos fondos representan hasta el 80 por ciento del valor del inmueble y estarán disponibles para la Compañía previa aprobación de la entidad financiera.

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas (b)	1,511	1,074
Letras	<u>202</u>	<u>-</u>
	1,713	1,074
Provisión de cobranza dudosa (d)	<u>(182)</u>	<u>(185)</u>
	<u>1,531</u>	<u>889</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las facturas por cobrar están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, se originan por las operaciones de alquiler de inmuebles, son de vencimiento corriente, no generan intereses y no cuentan con garantías específicas.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, se considera que una cuenta por cobrar se encuentra deteriorada cuando ha sido clasificada como cuenta incobrable y, por tanto, ha sido presentada en el rubro provisión para cuentas de cobranza dudosa. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el anticuamiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	31 de diciembre de 2014		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	392	-	392
Vencido -			
De 1 a 90 días	357	-	357
De 91 a 360 días	775	-	775
Mayores a 360 días	7	182	189
	<u>1,531</u>	<u>182</u>	<u>1,713</u>

	31 de diciembre de 2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
No vencido -	74	-	74
Vencido -			
De 1 a 90 días	707	-	707
De 91 a 360 días	108	-	108
Mayores a 360 días	-	185	185
	<u>889</u>	<u>185</u>	<u>1,074</u>

- (d) En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

6. Otras cuentas por cobrar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondos mantenidos en el Banco de la Nación (b)	2,306	853
Anticipo a proveedores	275	123
Reclamos a terceros (c)	-	1,051
Anticipo para adquisición de oficinas (d)	-	832
Otros menores	-	328
	<u>2,581</u>	<u>3,187</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) De acuerdo con la Resolución de Superintendencia N°183-2004/SUNAT, los fondos mantenidos en el Banco de la Nación deben ser utilizados exclusivamente para el pago de deudas tributarias, o puede también solicitarse su devolución en efectivo. En opinión de la Gerencia, dichos fondos serán utilizados para el pago de impuestos durante el año 2015.
- (c) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a fondos retenidos por la Autoridad Tributaria y que, a dicha fecha, se encontraban en proceso de reclamación. Dicho proceso de reclamación concluyó favorablemente durante el año 2014 y la Compañía utilizó estos fondos para el pago de tributos.
- (d) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a un desembolso realizado por la Compañía para la adquisición de las oficinas del Proyecto "Capital Golf", ver nota 9(d).

7. Inventarios

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Proyectos por desarrollar (b) -		
Santa Beatriz (b.1)	26,862	24,559
La Perla (b.2)	7,598	7,524
Cristóbal de Peralta (b.3)	4,037	3,705
Golf los Inkas	554	299
	<u>39,051</u>	<u>36,087</u>
Por plazo -		
Corriente	26,862	28,264
No corriente	12,189	7,823
	<u>39,051</u>	<u>36,087</u>

- (b) Proyectos por desarrollar -
- (b.1) Corresponde a la compra de 5 terrenos contiguos con un área total de 3,137 metros cuadrados, ubicados en el distrito de Cercado de Lima - Lima, sobre el cual se ejecutará el proyecto inmobiliario "Santa Beatriz" que tendrá 277 departamentos. Este proyecto inició su construcción durante el último trimestre del año 2014.
- (b.2) Corresponde a la compra de dos terrenos contiguos de un área de 1,850 metros cuadrados respectivamente, ubicados en el distrito de La Perla - Callao, sobre el cual se ejecutará el proyecto inmobiliario "La Perla" que tendrá 226 departamentos. Este proyecto espera iniciar su construcción durante el año 2015.
- (b.3) Corresponde a la compra de un terreno de 752.53 metros cuadrados ubicado en el distrito de Santiago de Surco - Lima, sobre el cual se ejecutará el proyecto denominado "Cristóbal de Peralta" que tendrá 29 departamentos. Este proyecto espera iniciar su construcción durante el año 2015.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A continuación se muestra el movimiento del rubro inventarios al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	36,087	13,571
Adquisición de terrenos por desarrollar (b)	-	24,246
Costos de construcción	2,964	1,743
Costo de venta de inmuebles	-	(3,473)
Saldo final	<u>39,051</u>	<u>36,087</u>

- (d) Durante los años 2014 y 2013, la Compañía no ha identificado inventarios que requieran realizar una provisión por desvalorización debido a los actuales márgenes con que opera la Compañía. En consecuencia, en opinión de la Gerencia no es necesario registrar una provisión por obsolescencia de inventarios.

8. Impuestos y gastos pagados por anticipado

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Por naturaleza -		
Impuesto general a las ventas (b)	9,554	119
Saldo a favor del impuesto a la renta, nota 13(d)	472	485
Impuesto temporal a los activos netos - ITAN (c)	433	760
Seguros pagados por anticipado	85	80
Otros	8	7
	<u>10,552</u>	<u>1,451</u>
Por plazo -		
Porción corriente	3,729	1,451
Porción no corriente (b)	6,823	-
	<u>10,552</u>	<u>1,451</u>

- (b) El saldo a favor del impuesto general a las ventas corresponde principalmente al crédito fiscal generado por la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento financiero mantenido con el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank; ver nota 10(e), el cual será aplicado contra los impuestos que genere la Compañía por sus ingresos gravados. De este importe, la Gerencia estima recuperar aproximadamente S/.6,823,000 en el largo plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo de esta cuenta corresponde al ITAN pagado en el presente ejercicio y en ejercicios anteriores, y por el cual la Compañía solicitará devolución a la Administración Tributaria. En opinión de la Gerencia, dicha devolución será efectiva en el año 2015.

9. Propiedades de inversión

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Centro empresarial "Juan de Arona" (b)	118,040	112,126
Proyecto en construcción "Capital Golf" (c)	9,365	-
	<u>127,405</u>	<u>112,126</u>

- (b) Corresponde a un inmueble ubicado en el distrito de San Isidro, el cual está conformado por diversas oficinas administrativas que son arrendadas principalmente a terceros a través de contratos de alquiler con plazos de entre 4 y 10 años. Durante los años 2014 y 2013, los ingresos provenientes de dichos contratos de alquiler ascendieron a aproximadamente S/.14,311,000 y S/.13,340,000, respectivamente; ver nota 16(a).
- (c) Corresponde a la adquisición, a través de un contrato de arrendamiento financiero, ver nota 10(d), de un inmueble conformado por una oficina y treinta estacionamientos ubicado en el distrito de Surco, de 1,355 y 555 metros cuadrados, respectivamente. A la fecha de este informe, dicho proyecto se encuentra en fase de desarrollo y la Gerencia estima que este inmueble será destinado al alquiler a partir del año 2016. Este activo garantiza el financiamiento obtenido para realizar su adquisición.
- (d) A continuación mostramos el movimiento del rubro propiedades de inversión durante los años 2014 y 2013, respectivamente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	112,126	102,731
Costo de desarrollo de proyectos	8,534	-
Transferencia de anticipos efectuados, nota 6(d)	832	-
Cambios en el valor razonable (e)	5,913	9,395
	<u>127,405</u>	<u>112,126</u>
Saldo final	<u>127,405</u>	<u>112,126</u>

- (e) Cambios en el valor razonable -
Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable del centro empresarial "Juan de Arona" ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados; asimismo, para el caso del proyecto "Capital Golf", el importe registrado corresponde al costo de adquisición, ya que, en opinión de la Gerencia, dicho costo no difiere significativamente de su correspondiente valor razonable dado que se trata de un inmueble adquirido durante el año 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

De acuerdo a lo establecido, para estimar el valor de mercado de las propiedades de inversión, se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basó en transacciones históricas comparables.

La determinación del valor razonable del centro empresarial "Juan de Arona" fue realizada por la Gerencia de la Compañía. A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas a alquiler de oficinas:

	2014	2013
Tasa estimada de renta por metro cuadrado en soles	46	46
Tasa de crecimiento promedio de renta	3%	3%
Tasa de descuento	10.0%	10.0%

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos que subyacen en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	6,074	4,825
Disminución	-5%	(6,074)	(4,825)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	(535)	(667)
Disminución	-0.5%	535	667

El valor de mercado de las propiedades de inversión solo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está en +/- 10 por ciento, que es a menudo lo esperado en estos casos y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación tales supuestos y cálculos.

- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, el valor razonable de las propiedades de inversión refleja sus correspondientes valores de mercado considerando las condiciones económicas donde se desenvuelve la Compañía.
- (g) La Compañía mantiene seguros sobre sus propiedades de inversión de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En su opinión, dichas políticas son consistentes con las práctica internacional de la industria, y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activo que posee la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro por tipo de acreencia:

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de interés %	Vencimiento	Saldo al 31 de diciembre de 2014			Saldo al 31 de diciembre de 2013		
				Porción corriente S/.(000)	Porción no corriente S/.(000)	Total S/.(000)	Porción corriente S/.(000)	Porción no corriente S/.(000)	Total S/.(000)
Pagarés -									
Banco de Crédito del Perú S.A. (b)	US\$	Entre 5.98 y 8.65	2017	-	21,312	21,312	-	10,149	10,149
Préstamos -									
Banco de Crédito del Perú S.A. (c)	US\$	7.47	2024	2,454	58,613	61,067	-	-	-
Contratos de arrendamientos financieros -									
Banco de Crédito del Perú S.A. (d)	US\$	7.89	2025	364	7,922	8,286	-	-	-
Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank (e)	US\$	Entre 6.00 y 7.60	2015	-	-	-	5,745	47,508	53,253
				364	7,922	8,286	5,745	47,508	53,253
				2,818	87,847	90,665	5,745	57,657	63,402

(b) Corresponde principalmente a préstamos recibidos con la finalidad de financiar la adquisición y desarrollo de los inmuebles sobre los cuales la Compañía ejecutará los proyectos inmobiliarios "Santa Beatriz" y "La Perla"; ver notas 7(b.1) y (b.2).

(c) En diciembre de 2014, la Compañía obtuvo un préstamo por aproximadamente US\$20,911,000. Los fondos provenientes de dicho préstamo fueron utilizados principalmente para la cancelación anticipada de los contratos de arrendamiento financiero que la Compañía mantenía con el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank; ver literal (e) siguiente.

(d) Corresponde a un contrato de arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A. para la adquisición de un inmueble ubicado en el distrito de Surco, ver nota 9(c).

(e) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía principalmente al contrato que financió la construcción del centro empresarial "Juan de Arona", ver nota 9(b). Durante el mes de diciembre de 2014, la Compañía canceló anticipadamente este contrato con los fondos obtenidos del préstamo indicado en el literal (c) anterior.

Notas a los estados financieros (continuación)

Estos estados financieros se han preparado de los libros y documentos de la Compañía, después de efectuar todos los ajustes necesarios y ellos representan los Estados finales para el periodo objeto de examen, estos estados financieros han sido revisados y aceptados por la Gerencia

Firma

- (f) Los pagos futuros mínimos por los arrendamientos financieros y el valor actual de las cuotas mínimas netas son los siguientes:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente pagos mínimos S/.(000)
Dentro de un año	933	364	5,745	5,745
Después de un año pero no más de nueve años	13,056	7,922	60,205	47,508
Total	13,989	8,286	65,950	53,253
Menos - cargos financieros	(5,703)	-	(12,697)	-
Valor actual de los pagos mínimos de arrendamiento	8,286	8,286	53,253	53,253

- (g) Los intereses generados en los años 2014 y 2013 por las obligaciones financieras ascendieron a S/.4,239,000 y S/.4,514,000, respectivamente, los cuales se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado de resultados integrales, ver nota 19.
- (h) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las obligaciones financieras no tienen ningún covenant o restricción de tipo administrativo y financiero que la Compañía deba cumplir.
- (i) Al 31 de diciembre de 2014, la empresa relacionada Técnicas Metálicas Ingenieros S.A.C. mantiene una única fianza solidaria con el Scotiabank Perú S.A.A. por US\$11,503,542, para garantizar el cumplimiento de ciertas obligaciones de la Compañía.

11. Cuentas por pagar comerciales

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Deuda por compra de terreno (b)	-	13,421
Facturas por pagar (c)	1,060	763
	1,060	14,184

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre 2013, correspondía a la última cuota pendiente de pago por la adquisición del inmueble sobre el cual la Compañía ejecutará el proyecto inmobiliario "Santa Beatriz", ver nota 7(b.1). Este pasivo fue cancelado durante el año 2014 con fondos obtenidos del Grupo TM S.A.C, ver nota 20(d).
- (c) Las cuentas por pagar comerciales se originan principalmente por la adquisición de materiales suministros y servicios necesarios para el desarrollo inmobiliario de la Compañía, están denominadas en moneda nacional y extranjera, tienen vencimientos corrientes y no generan intereses y no se han otorgado garantías por estas obligaciones.

12. Otras cuentas por pagar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Depósitos en garantía (b)	1,227	1,182
Anticipos de clientes (c)	2,211	857
Devolución de separación de inmueble	560	560
Intereses por pagar	378	229
Vacaciones y conceptos remunerativos	95	126
Otras cuentas por pagar	175	113
	<u>4,646</u>	<u>3,067</u>

- (b) Corresponde principalmente a los desembolsos recibidos como garantía de los arrendatarios por el alquiler de las oficinas administrativas.
- (c) Al 31 de diciembre 2014 y de 2013, esta cuenta comprende principalmente los anticipos recibidos de los clientes por el servicio de alquiler de oficinas administrativas en el centro empresarial "Juan de Arona", así como anticipos recibidos de clientes por los compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de departamentos durante el periodo de su construcción y antes que se realice su entrega física del inmueble.

Notas a los estados financieros (continuación)

Estos estados financieros se han preparado de los libros y documentos de la Compañía, después de efectuar todos los ajustes necesarios y ellos representan los Estados finales para el periodo objeto de examen, estos estados financieros han sido revisados y aceptados por la Gerencia

Firma

13. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a las ganancias diferido al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	Saldo al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Ingresos (gastos) en estado de resultados integrales S/.(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Ingresos (gastos) en estado de resultados integrales		Saldo al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
				Efecto por variaciones en partidas temporales S/.(000)	Efecto por cambio en tasa del impuesto a las ganancias S/.(000)	
Activo diferido						
Pérdida tributaria, nota 15(d)	-	1,446	1,446	950	(191)	2,205
Provisiones	18	16	34	(5)	(2)	27
	18	1,462	1,480	945	(193)	2,232
Provisión por la recuperación de la pérdida tributaria arrastrable, nota 15(d)	-	-	-	(900)	-	(900)
Total activo diferido	<u>18</u>	<u>1,462</u>	<u>1,480</u>	<u>45</u>	<u>(193)</u>	<u>1,332</u>
Pasivo diferido						
Valor razonable de propiedades de inversión	(15,237)	(3,596)	(18,833)	(780)	2,794	(16,819)
Diferencia en cambio	(1,592)	189	(1,403)	189	125	(1,089)
Comisión de estructuración	-	-	-	(421)	47	(374)
Total pasivo diferido	<u>(16,829)</u>	<u>(3,407)</u>	<u>(20,236)</u>	<u>(1,012)</u>	<u>2,966</u>	<u>(18,282)</u>
Pasivo diferido, neto	<u>(16,811)</u>	<u>(1,945)</u>	<u>(18,756)</u>	<u>(967)</u>	<u>2,773</u>	<u>(16,950)</u>

Debido a la reducción de la tasa del impuesto a las ganancias indicada en la nota 15(a), durante el año 2014 se ha generado una disminución de aproximadamente S/.2,966,000 y S/.193,000 en el pasivo y activo diferido, respectivamente, generando una ganancia neta de aproximadamente S/.2,773,000 registrada como parte del rubro "Impuesto a las ganancias" del estado de resultados integrales.

(b) El gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias registrado en el estado de resultados integrales se compone como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	1,379	26
Diferido	(1,806)	1,945
	<u>(427)</u>	<u>1,971</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) A continuación se presenta para los años 2014 y 2013 la conciliación de la utilidad antes del impuesto a las ganancias con la utilidad gravable:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	<u>6,001</u>	<u>100.00</u>	<u>6,484</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	1,800	30.00	1,945	30.00
Efecto por cambio en tasa del impuesto a las ganancias (a)	(2,773)	(46.21)	-	-
Impuesto a las ganancias de años anteriores	1,379	22.98	-	-
Efecto neto por partidas no deducibles o gravables de carácter permanente	<u>(833)</u>	<u>(13.88)</u>	<u>26</u>	<u>0.40</u>
Impuesto a las ganancias	<u>(427)</u>	<u>(7.11)</u>	<u>1,971</u>	<u>30.40</u>

- (d) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el saldo a favor del impuesto a las ganancias, neto de la provisión del impuesto a las ganancias, asciende a aproximadamente S/ .472,000 y S/ .485,000, respectivamente, ver nota 8.

14. Patrimonio neto

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el capital suscrito y pagado está representado por 26,612,951 acciones comunes en circulación, cuyo valor nominal es de S/ .1.00, cada una.

- (b) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La reserva legal se apropiara cuando la Junta General de Accionistas apruebe la misma.

A la fecha de este informe, se encuentra pendiente la transferencia de la reserva legal correspondiente del año 2014 y años anteriores en su integridad.

15. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la tasa del impuesto a las ganancias es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores.

En atención a la Ley 30296, publicada al 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 01 de enero de 2015, la tasa del impuesto a las ganancias aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores, será la siguiente:

- Ejercicio 2015 y 2016: 28 por ciento.
- Ejercicio 2017 y 2018: 27 por ciento.
- Ejercicio 2019 en adelante: 26 por ciento.

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

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

- (b) Para propósito de la determinación del impuesto a las ganancias, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de los años 2010, 2011, 2012 y 2014, están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

A la fecha de este informe, la Autoridad Tributaria se encuentra en proceso de fiscalización de la declaración jurada del año 2013 de la Compañía. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha, 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

Notas a los estados financieros (continuación)

los resultados del ejercicio en que éste se determine. En opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(d) De acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto a la Renta (impuesto a las ganancias) y sus modificatorias, las entidades establecidas en el Perú tienen la facultad de optar entre uno de los dos métodos siguientes para el arrastre de sus pérdidas tributarias:

(i) La pérdida tributaria se podrá compensar con utilidades futuras año a año hasta su extinción final, aplicando dicha pérdida hasta el 50 por ciento de su utilidad gravable.

(ii) La pérdida tributaria podrá ser utilizada hasta cuatro años después de haberse generado.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el monto de la pérdida tributaria arrastrable ascendió a S/.7,987,000 y S/.4,822,000, respectivamente. La Gerencia de la Compañía ha decidido optar por el método tributario por el cual podrá compensar las pérdidas tributarias con futuras utilidades hasta cuatro años después de haberse generado, aplicando dicha pérdida hasta el 100 por ciento de su utilidad gravable. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (c) anterior. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha registrado un activo diferido por las pérdidas tributarias arrastrables a dicha fecha, debido a que espera obtener renta gravable en los próximos ejercicios para compensar dichas pérdidas dentro del plazo de la opción elegida; sin embargo, sobre la base del análisis efectuado por la Gerencia, durante el año 2014, la Compañía ha registrado una provisión por la no recuperación por aproximadamente S/.900,000 relacionada con la recuperación de la pérdida tributaria arrastrable generada en este año.

16. Ingresos por ventas de inmuebles y/o alquiler de oficinas

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingreso por venta de inmuebles (b) -		
Departamentos	-	4,074
Estacionamientos	-	169
Depósitos	-	71
	<u>-</u>	<u>4,314</u>
Ingreso por alquiler de oficinas -		
A terceros	14,033	12,876
A partes relacionadas, nota 20(a)	278	464
	<u>14,311</u>	<u>13,340</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Durante el año 2014, la Compañía no ha efectuado ventas de inmuebles debido a que los proyectos relacionados se encuentran en fase de desarrollo, ver nota 7(b). En opinión de la Gerencia, las ventas de departamentos, estacionamientos y depósitos relacionados con dichos proyectos se efectuarán a partir del año 2015.

17. Gastos de administración y ventas

A continuación presentamos los componentes de los gastos operativos incluidos en los rubros de gastos de administración y ventas:

	2014		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Servicios prestados por terceros	1,044	375	1,419
Gastos de personal, nota 18(b)	232	122	354
Tributos	49	-	49
Cargas diversas de gestión	138	83	221
Otros	331	152	483
	<u>1,794</u>	<u>732</u>	<u>2,526</u>
	2013		
	Gastos de administración S/.(000)	Gastos de ventas S/.(000)	Total S/.(000)
Servicios prestados por terceros	1,472	127	1,599
Gastos de personal, nota 18(b)	389	117	506
Tributos	113	7	120
Cargas diversas de gestión	49	16	65
Otros	6	16	22
	<u>2,029</u>	<u>283</u>	<u>2,312</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Gastos de Personal

(a) A continuación se presenta la composición de las cargas de personal:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Sueldo y salarios	838	863
Gratificaciones y vacaciones	235	258
Beneficios sociales a los trabajadores	86	95
Aportaciones sociales	90	84
Comisiones	17	14
Otros	5	8
	<u>1,271</u>	<u>1,322</u>

(b) Los gastos de personal han sido registrados en los siguientes rubros:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Costos de desarrollo de proyectos	917	816
Gastos de administración, nota 17	232	389
Gastos de ventas, nota 17	122	117
	<u>1,271</u>	<u>1,322</u>

19. Gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos por arrendamiento financiero	3,665	3,998
Intereses y gastos de pagarés	236	469
Intereses y gastos de préstamos bancarios	338	47
Gastos por cartas fianzas	70	44
Intereses de préstamos de partes relacionadas, nota 20(a)	229	-
Otros	145	21
	<u>4,683</u>	<u>4,579</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

20. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las principales transacciones con partes relacionadas registradas en el estado de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, son como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos:		
Alquileres, nota 16	278	464
Gastos:		
Intereses de préstamos, nota 19	229	-
Servicios de gerenciamiento	683	987
Otras transacciones:		
Préstamos recibidos	11,188	4,411
Amortizaciones	2,645	559

- (b) Como resultado de las transacciones con las empresas relacionadas, la Compañía mantiene los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, respectivamente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por Cobrar -		
Técnicas Metálicas Ingenieros S.A.C. (c)	99	113
Otros	30	32
	<u>129</u>	<u>145</u>
Cuentas por pagar -		
Grupo TM S.A.C. (d)	17,274	8,502
Técnicas Metálicas Ingenieros S.A.C. (c)	1,128	977
Tm Corp. S.A.C.	479	323
Otros	141	-
	<u>19,022</u>	<u>9,802</u>

- (c) Las cuentas por cobrar corresponden al alquiler de oficinas administrativas del año 2014 y 2013, respectivamente. Las cuentas por pagar corresponden a servicios administrativos. Estas cuentas son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no tienen garantías específicas.
- (d) Corresponde a préstamos en moneda extranjera obtenidos para capital de trabajo y para compra de terrenos. Esta deuda devenga intereses a una tasa anual de 3.16 por ciento y no se han recibido garantías por esta obligación. La Compañía estima cancelar la deuda en el corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Las transacciones realizadas con empresas relacionadas se han efectuado bajo condiciones normales de mercado. Los impuestos que estas transacciones generaron, así como las bases de cálculo para la determinación de éstos, son los usuales en la industria y se liquidan de acuerdo a normas tributarias vigentes.
- (f) Los saldos pendientes al final del año no mantienen garantías. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.
- (g) Los gastos por remuneraciones y otros conceptos al personal clave de la Compañía representaron el 5 por ciento del ingreso bruto de la Compañía durante el período 2014 (3.4 por ciento durante el período 2013). La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio y la Alta Gerencia.

21. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, cualquier liquidación adicional de impuestos u otras contingencias, no serían significativas.

22. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras que devengan intereses. El principal objetivo de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías para respaldar sus operaciones. La Compañía mantiene efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas que provienen directamente de sus operaciones.

En este sentido, el riesgo es inherente a las actividades de la Compañía; sin embargo, es gestionado a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuos, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgos es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada individuo dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones al riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

La Alta Gerencia de la Compañía supervisa el manejo de los riesgos de la Compañía. La Gerencia Financiera brinda seguridad a la alta Gerencia de la Compañía de que los procedimientos y riesgos financieros están identificados, medidos y gestionados de acuerdo con los lineamientos de la Junta General de Accionistas.

La Junta General de Accionistas revisa y acuerda las políticas para el manejo de cada uno de los riesgos que se resumen a continuación.

La Compañía está expuesta a los riesgos de: crédito, mercado, liquidez, gestión de capital y de precio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

(a) Riesgo de crédito asociado con:

(a.1) Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar comerciales. En general, no se mantienen concentraciones de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito de cliente por la venta de departamentos es asumido por la entidad financiera quien es la que financia el 80 por ciento de la operación de compra hacia la Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito por servicios de arrendamiento, los clientes han entregado depósitos en garantía o cartas fianzas como respaldo de sus arriendos por pagar. Ver notas 5 y 12, respectivamente. Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía trabaja con empresas de prestigio y la política de la Compañía es de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con los plazos.

La máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar, ver nota 5.

(a.2) Depósitos en bancos

Este riesgo es manejado por la Gerencia Financiera de acuerdo con los principios proporcionados por la Alta Gerencia para minimizar la concentración del riesgo y; por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, proviene de los rubros "Efectivo y equivalentes de efectivo". Los saldos bancarios y los fondos sujetos a restricción se encuentran depositados en instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y (iii) precios de "commodities" y otros. Todos los instrumentos financieros de la Compañía están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los análisis de sensibilidad en las secciones siguientes se refieren a las posiciones al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Asimismo, se basan en que el monto neto de deuda, la relación de tasas de interés fijas y la posición en instrumentos en moneda extranjera se mantienen constantes.

Se ha tomado el siguiente supuesto para los cálculos de sensibilidad: Las sensibilidades en el estado de resultados integrales es el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable de los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúe por variaciones en los tipos de cambio. La Gerencia Financiera es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses. La Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro-económicas del país. Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre. Los tipos de cambio vigentes al 31 de diciembre de 2014 publicados por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP aplicados por la Compañía en las cuentas de activo y pasivo son S/.2.981 compra y S/.2.989 venta (S/.2.794 compra y S/.2.796 para la venta al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía tenía una posición pasiva neta en dólares estadounidenses de US\$35,882,000 y US\$30,415,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Gerencia de la Compañía ha decidido asumir el riesgo de cambio que genere esta posición; por lo tanto, no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados.

Durante el año 2014, la Compañía ha registrado una pérdida neta por diferencia de cambio ascendente aproximadamente a S/.6,114,000 (S/.9,562,000 durante el año 2013), la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado de resultados integrales antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Notas a los estados financieros (continuación)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ganancia / (pérdida) antes de impuesto a la ganancia	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	5,363	4,252
Dólares	10	10,726	8,504
Revaluación -			
Dólares	5	(5,363)	(4,252)
Dólares	10	(10,726)	(8,504)

(ii) **Riesgo de tasa de interés -**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía no está expuesta al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado, debido a que sus instrumentos financieros pasivos corresponden a obligaciones financieras, las cuales poseen una tasa de interés fija.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos utilizando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. La Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en entidades financieras de primer orden, en condiciones razonables.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	2014			
	Menos de 1 Año S/.(000)	Entre 1 y 2 años S/.(000)	Entre 2 y 9 años S/.(000)	Total S/.(000)
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital	2,818	6,796	81,051	90,665
Flujo por pago de intereses	5,063	9,808	24,110	38,981
Cuentas por pagar comerciales, a partes relacionadas y otras cuentas por pagar				
	24,728	-	-	24,728
Total pasivos	32,609	16,604	105,161	154,374

Notas a los estados financieros (continuación)

	2013			
	Menos de 1 Año S/.(000)	Entre 1 y 2 años S/.(000)	Entre 2 y 9 años S/.(000)	Total S/.(000)
Obligaciones financieras -				
Amortización del capital	5,745	2,534	55,123	63,402
Flujo por pago de intereses	3,716	3,294	9,403	16,413
Cuentas por pagar comerciales, a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	27,053	-	-	27,053
Total pasivos	36,514	5,828	64,526	106,868

Riesgo de gestión de capital -

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona el capital están orientados hacia un concepto más amplio que el del patrimonio que se muestra en el estado de situación financiera. Dichos objetivos son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

La Compañía controla el capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el patrimonio más la deuda neta. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento entre el 60 y 68 por ciento. Dentro de la deuda neta la Compañía incluye las deudas y préstamos que devengan interés, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, menos el efectivo y equivalente de efectivo.

A continuación se muestra el cálculo del índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Deudas y préstamos que devengan interés	90,665	63,402
Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	24,728	27,053
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	(2,649)	(51)
Deuda neta (a)	112,744	90,404
Patrimonio	53,766	47,338
Capital total y deuda neta (b)	166,510	137,742
Índice de apalancamiento (a/b)	67.71%	65.63%

Riesgo de precio -

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios principalmente en la venta de departamentos. Al 31 de diciembre de 2013, si el precio promedio de m² de departamentos se hubiera revaluado/devaluado en 5 por ciento, con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad después de impuestos por el año se habría incrementado o disminuido en S/.215,725. Durante el año 2014, la Compañía no ha efectuado ventas por departamentos, por ende no estuvo expuesta a este riesgo.

23. Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros de tasa fija -
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Jerarquía de valores razonables -

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para registrar o revelar, según lo requerido por las NIIF, el valor razonable de sus instrumentos financieros y propiedades de inversión registrados en el estado de situación financiera:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en datos observables del mercado. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado por Compañía mediante el Nivel 3 de la jerarquía, ver nota 9.



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

Nº 45939

Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**PAREDES, ZALDIVAR, BURGA & ASOCIADOS SOC. CIVIL DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA**

MATRICULA : S0761

FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el

31/03/2016

Lima,

21 de Marzo de 2015

Elsa R. Ugarte V.
CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana

Moisés Manuel Penadillo Castro
CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

www.ccpl.com.pe

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe

Comprobante de Pago:

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es un líder global en servicios de auditoría, impuestos, transacciones y consultoría. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com

© 2015 EY
All Rights Reserved.

