

Urbanizadora Jardín S.A.

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

Urbanizadora Jardín S.A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el dictamen de 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 señores Accionistas de Urbanizadora Jardín S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Urbanizadora Jardín S.A. (una compañía peruana subsidiaria de Inversiones Breca S.A.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas (incluidos en las notas de la 1 a la 19 adjuntas).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las 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 nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar la ejecución de 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 riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar 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.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

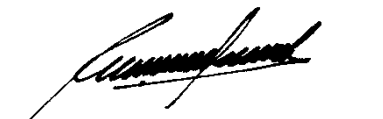
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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

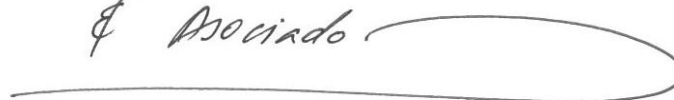
Lima, Perú,
20 de febrero de 2015

Refrendado por:



Carlos Ruiz
C.P.C.C. Matrícula No. 8016

Paredes, Zeldívar, Burga
& Asociado



Urbanizadora Jardín S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)		Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	35,645	32,946	Cuentas por pagar comerciales		3,299	4,790
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	8,487	5,200	Cuentas por pagar a relacionadas	16(b)	1,615	1,464
Cuentas por cobrar a relacionadas	16(b)	4,315	1,694	Otras cuentas por pagar	10	2,198	2,615
Otras cuentas por cobrar		1,469	1,046	Parte corriente de las obligaciones financieras	9	7,945	5,582
Impuestos y gastos pagados por anticipado	6	15,810	10,637	Total pasivo corriente		15,057	14,451
Otros activos corrientes		-	580				
Total activo corriente		65,726	52,103	Obligaciones financieras a largo plazo	9	171,223	145,627
				Pasivo diferido por impuesto a las ganancias, neto	8	204,867	224,898
				Total pasivo		391,147	384,976
Activo no corriente				Patrimonio neto			
Propiedades de inversión	7	991,582	956,443	Capital social	11	173,105	128,705
Unidades de transporte, mobiliario y equipo, neto		1,791	969	Reserva legal		23,208	22,560
Total activo		1,059,099	1,009,515	Resultados acumulados		471,639	473,274
				Total patrimonio neto		667,952	624,539
				Total pasivo y patrimonio neto		1,059,099	1,009,515

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante del estado de situación financiera.

Urbanizadora Jardín S.A.

Estado resultado integrales

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

	Nota	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos de operación			
Ingresos por alquileres	7(f)(i)	55,091	33,530
Costo de servicio de alquileres	7(f)(ii)	(11,593)	(4,329)
Ingreso por venta de propiedades de inversión	7(c)(ii)	2,966	13,511
Costo de enajenación por venta de propiedades de inversión	7(c)(ii)	<u>(3,927)</u>	<u>(13,447)</u>
Ingresos por alquiler y otros neto		<u>42,537</u>	<u>29,265</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7(d)	20,237	566
Gastos de administración	13	(17,387)	(18,038)
Otros ingresos de operación	14	9,371	3,917
Otros gastos de operación	14	<u>(1,547)</u>	<u>(803)</u>
Utilidad operativa		53,211	14,907
Otros ingresos (gastos)			
Ingresos financieros		162	986
Gastos financieros	15	(12,097)	(3,680)
Diferencia en cambio, neta	17(a)(ii)	<u>(6,680)</u>	<u>(1,731)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		34,596	10,482
(Gasto) beneficio por impuesto a las ganancias	8(b)	<u>18,685</u>	<u>(4,002)</u>
Utilidad neta		53,281	6,480
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultados integrales		<u>53,281</u>	<u>6,480</u>

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

Urbanizadora Jardín S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto

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

	Capital social S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1º de enero de 2013	116,798	3,503	586,494	706,795
Aporte de capital, nota 11(a)	11,907	-	-	11,907
Transferencia a reserva legal, nota 11(b)	-	19,057	(19,057)	-
Distribución de utilidades, nota 11(c)	-	-	(100,643)	(100,643)
Utilidad neta	-	-	6,480	6,480
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>128,705</u>	<u>22,560</u>	<u>473,274</u>	<u>624,539</u>
Aporte de capital, nota 11(a)	44,400	-	-	44,400
Transferencia a reserva legal, nota 11(b)	-	648	(648)	-
Distribución de utilidades, nota 11(c)	-	-	(54,268)	(54,268)
Utilidad neta	-	-	53,281	53,281
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>173,105</u>	<u>23,208</u>	<u>471,639</u>	<u>667,952</u>

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

Urbanizadora Jardín S.A.

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		
Cobro de alquileres	62,270	39,186
Venta de propiedades de inversión	2,966	13,511
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(230)	(225)
Adquisición de propiedades de inversión	(2,892)	(20,014)
Pagos de tributos	(10,305)	(15,882)
Pago a proveedores	(27,982)	(20,103)
Otros cobros (pagos) relativos a la actividad	757	281
	<u>24,584</u>	<u>(3,246)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		
	<u>24,584</u>	<u>(3,246)</u>
Actividades de inversión		
Venta de inventarios	287	-
Liquidación de inversiones financieras	194	-
Intereses por depósitos a plazo	162	986
Compra de inversiones financieras	-	(194)
Compra de unidades de transporte, mobiliario y equipo	(1,025)	(135)
Préstamos otorgados a relacionadas	(2,728)	-
	<u>(3,110)</u>	<u>657</u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión		
	<u>(3,110)</u>	<u>657</u>
Actividades de financiamiento		
Aporte de capital	44,400	11,907
Obtención de obligaciones financieras	6,245	-
Pago de comisiones financieras	-	(1,048)
Pago de Obligaciones financieras	(3,860)	-
Intereses por préstamos recibidos	(11,292)	(3,680)
Pago de dividendos	(54,268)	(100,642)
	<u>(18,775)</u>	<u>(93,463)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		
	<u>(18,775)</u>	<u>(93,463)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,699	(96,052)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	32,946	128,998
	<u>35,645</u>	<u>32,946</u>
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		
	<u>35,645</u>	<u>32,946</u>
Transacciones que no han representado movimiento de efectivo		
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	20,237	566
Adquisición de propiedades de inversión en arrendamiento financiero	(16,493)	(31,441)

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

Urbanizadora Jardín S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

1. Actividad económica

Urbanizadora Jardín S.A. (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima constituida el año 1946 en la ciudad de Lima y es una subsidiaria de Inversiones Breca S.A. y como tal pertenece a Breca Grupo Empresarial.

El domicilio legal de la Compañía es Avenida Las Begonias N°415, piso 7, San Isidro, Lima, Perú.

La actividad principal de la Compañía es la de realizar y gestionar inversiones en inmuebles; así como, la venta y alquiler de inmuebles de su propiedad.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Gerencia el 14 de marzo de 2014 y por la Junta General de Accionistas el 20 de marzo de 2014. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados por la Gerencia el 20 de febrero de 2015 y serán presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia dichos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Bases de preparación y presentación principios y prácticas contables

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

2.1 Los estados financieros adjuntos se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"); las cuales se han aplicado de manera consistente al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costos históricos, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a su valor razonable. Los estados financieros se presentan en nuevos soles y todos los valores se redondean a miles según el valor más próximo (S/.000), excepto donde se indique de otro modo.

2.2 Cambios en las políticas contables y de revelación -

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 a excepciones a la consolidación de entidades de inversión, compensación de activos financieros y pasivos financieros, novación de instrumentos derivados 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- 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.

Por otro lado la Principal adoptó de manera anticipada la Modificación a la NIC 27 Estados financieros separados. En el caso de la Compañía este cambio contable no es aplicable.

2.3 Resumen de las políticas contables significativas

A continuación se describe las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros:

2.3.1 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

(a) Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por una norma o convención del mercado 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 que mantiene la Compañía comprenden las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, a relacionadas e inversiones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior -

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

Activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados incluyen: (a) los activos financieros mantenidos para negociación y (b) los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados designados desde el momento a su reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros derivados también son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura.

La Gerencia sólo puede designar un instrumento a valor razonable con efecto en resultados desde el momento de su reconocimiento inicial cuando se cumplen los siguientes criterios:

- La designación elimina o reduce significativamente el tratamiento inconsistente que, de otro modo, surgiría de la medición de los activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias o pérdidas que ellos generan sobre una base diferente; o
- los activos y pasivos son parte de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o ambos; los cuales son gestionados y evaluados en base al rendimiento sobre su valor razonable, de acuerdo con una gestión de riesgo documentada o a una estrategia de inversión; o
- los instrumentos financieros contienen uno o más derivados incorporados, los cuales modifican significativamente los flujos de caja que de otra manera podrían ser requeridos por el contrato.

La Compañía no mantiene ningún activo financiero a valor razonable con efecto en resultados designados desde el momento de su reconocimiento inicial al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso o gasto financiero. Las pérdidas originadas por el deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como gasto financiero.

Notas a los estados financieros (continuación)

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso o gasto financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero.

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no mantiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento. Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía mantuvo inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, por un importe ascendente a S/.194,000.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Los instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no son clasificados ni como mantenidos para negociación ni como a valor razonable con efecto en resultados. Los instrumentos de deuda clasificados en esta categoría son aquellos instrumentos con la intención de mantenerlos por un periodo de tiempo indeterminado y que pueden ser vendidos en respuesta a necesidades de liquidez o de cambios en las condiciones de mercado. Después del reconocimiento inicial, las inversiones disponibles para la venta se miden a su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otros resultados integrales como parte de la reserva de inversiones disponibles para la venta neta de su correspondiente impuesto a las ganancias hasta que la inversión es vendida, en el cual la ganancia o pérdida acumulada es reconocida en el estado de resultados integrales. Asimismo, si se determina un deterioro, el monto determinado es reconocido en el estado de resultados integrales y retirado de la reserva de inversiones disponibles para la venta.

La Compañía puede optar por reclasificar estos activos financieros, pero solamente en circunstancias excepcionales. La reclasificación a la categoría préstamos y cuentas por cobrar está permitida cuando los activos financieros reúnen las condiciones y cumplen con la definición de préstamos y cuentas por cobrar, y la Compañía tiene la intención manifiesta y la capacidad de mantener estos activos en un futuro previsible o hasta su vencimiento. La reclasificación a la categoría "mantenidas hasta su vencimiento" está permitida solamente cuando la entidad tiene la capacidad y la intención manifiesta de mantener el activo financiero hasta su vencimiento.

Cuando se reclasifica un activo financiero fuera de la categoría “disponibles para la venta”, cualquier ganancia o pérdida previa relacionada con ese activo que se haya reconocido en el patrimonio neto, se amortiza en los resultados integrales a lo largo de la vida residual de la inversión, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y los flujos de efectivo esperados, también se amortiza a lo largo de la vida residual del activo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si posteriormente se determina que el activo registra un deterioro de su valor, el importe registrado en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene convenios disponibles para la venta.

Baja en cuentas

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

- (i) Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- (ii) Se hayan 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 intermediación, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida que la Compañía siga comprometido con el activo.

En este último caso, la Compañía también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo.

Notas a los estados financieros (continuación)

El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

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 importancia, 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.

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 costo financiero en el estado de resultados integrales.

(b) Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto 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 del reconocimiento inicial.

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

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, a empresas relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior

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

Pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados

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

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

La Compañía no mantiene ningún pasivo financiero al valor razonable con efecto en resultados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las obligaciones financieras se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. 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 tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso o gasto financiero en el estado de resultados integrales.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro 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 en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(c) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros son objetos de compensación y se presenta en el estado de situación financiera, solamente si existe entre ese momento un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Valor razonable de los instrumentos financieros -

La Compañía mide algunos de sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

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.

La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

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 medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, 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.

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

2.3.2 Transacciones en moneda extranjera -

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Compañía considera al Nuevo Sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía.

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. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la conversión 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 de "Diferencia de cambio, neta" en el estado de resultados integrales. Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

2.3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo presentado en el estado de situación financiera comprende los saldos en caja, cuentas corrientes y los depósitos con vencimiento original de tres meses o menos, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo.

2.3.4 Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el período en el que ocurren en el estado de resultados integrales. Los valores razonables son evaluados anualmente por la Gerencia de la Compañía, mediante el enfoque de “ingresos” a través de los flujos descontados sobre los beneficios que se espera obtener de estas inversiones.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de unidades de transporte, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de unidades de transporte, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía registrará el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las unidades de transporte, mobiliario y equipo.

2.3.5 Unidades de transporte, mobiliario y equipo -

El rubro unidades de transporte, mobiliario y equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y la provisión por deterioro de activos no financieros, de ser el caso.

El costo de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Maquinaria y equipo	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales.

2.3.6 Costos de financiamiento -

Los costos de financiamiento se registran como gasto cuando se devengan, excepto aquellos directamente relacionados con la adquisición o construcción de un bien calificado, los cuales se activan como parte del rubro Propiedades de Inversión. La capitalización de los costos de financiamiento comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los gastos y costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos estén listos para su uso previsto. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por deterioro.

2.3.7 Deterioro de activos no financieros -

La Compañía evalúa cada fin de año si existe un indicador de que un activo podría estar deteriorado. La Compañía prepara un estimado del importe recuperable del activo cuando existe un indicio de deterioro, o cuando se requiere efectuar la prueba anual de deterioro para un activo. El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de la unidad generadora de efectivo menos los costos de vender y su valor de uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo de manera independiente. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

La Compañía efectúa una evaluación en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si hay un indicio de que las pérdidas por deterioro previamente reconocidas ya no existen más o podrían haber disminuido. Si existe tal indicio, el importe recuperable es estimado. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas son reversadas sólo si se ha producido un cambio en los estimados usados para determinar el importe recuperable del activo desde la fecha en que se reconoció por última vez la pérdida por deterioro. Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado a su importe recuperable. Dicho importe aumentado no puede exceder el valor en libros que se habría determinado, neto de la depreciación, si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para el activo en años anteriores. Dicha reversión es reconocida en resultados integrales a menos que el activo se lleve a su valor revaluado, en cuyo caso la reversión es tratada como un aumento de la revaluación. Luego de efectuada la reversión, el cargo por depreciación es ajustado en períodos futuros, distribuyendo el valor en libros del activo a lo largo de su vida útil remanente.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado de las unidades de transporte, mobiliario y equipo y propiedades de inversión, no pueda ser recuperado.

2.3.8 Arrendamientos operativos -

Un arrendamiento en el que no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del bien arrendado, se clasifica como un arrendamiento operativo. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo 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.

La Compañía presenta en su estado de situación financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y el ingreso se reconocerá dentro del estado de resultados.

2.3.9 Impuesto a las ganancias -

Impuesto a las ganancias corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal 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, correspondientes al Perú, país en el que la Compañía opera y genera utilidades sujetas al impuesto. 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 integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reverseen en el futuro cercano.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se reviertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha. Ver nota 8.

El impuesto diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en los resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

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

2.3.10 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

2.3.11 Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, estos se divulgan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea remota.

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.

2.3.12 Reconocimiento de ingresos -

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, 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 ni aranceles. Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

- Ventas de bienes: los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Ingresos por alquiler: los ingresos por alquileres derivados de contratos de arrendamiento operativo, menos los costos directos iniciales provenientes de la celebración de dichos contratos, se reconocen de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a excepción de los ingresos de alquiler contingentes, los cuales se reconocen cuando surgen.
- Derechos de llave: los incentivos para los arrendatarios para entrar en contratos de arrendamiento se reconocen como ingresos de manera uniforme y en el plazo efectivo del arrendamiento, incluso si los pagos no se hacen sobre esa base. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato de arrendamiento.

Los importes recibidos de los arrendatarios para poner fin a contratos de arrendamiento o para compensar el desgaste se reconocen como ingreso en el estado consolidado de resultados cuando surgen.

2.3.13 Reconocimiento de costos y gastos -

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

2.4 Juicios, estimados y supuestos contables significativos -

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas al valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos criterios contables se describen en la nota 2.3.4, 2.3.9, 7 y 9.

La Gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional pero aún no vigentes -

- 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. Ver nota 2.2
- 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)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Fondos fijos	-	13
Cuentas corrientes bancarias (b)	32,263	31,733
Cuentas corrientes fideicomisos (c)	3,382	-
Depósitos a plazo (d)	-	1,200
	<u>35,645</u>	<u>32,946</u>

(b) Las cuentas corrientes están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales de reconocido prestigio, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(c) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a las cuentas corrientes denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses de los Patrimonios en fideicomiso. Estas cuentas son destinadas exclusivamente para la operatividad y cumplimiento de derechos y obligaciones de las obras financiadas.

(d) Al 31 de diciembre de 2013, correspondía a depósitos a plazo denominados en nuevos soles, constituidos en entidades financieras del mercado local los cuales fueron liquidados en enero de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Cuentas por cobrar comerciales

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Facturas (b)	8,368	5,197
Menos: Estimación para cuentas de cobranza dudosa (d)	(12)	(1)
Anticipos otorgados de proveedores	131	4
	<u>8,487</u>	<u>5,200</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente a las cuentas por cobrar originadas por los servicios de arrendamiento de oficinas y locales comerciales brindados a diversas compañías locales, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, no generan intereses y son de vencimiento corriente.

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

	2014			2013		
	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)	No deteriorado S/.(000)	Deteriorado S/.(000)	Total S/.(000)
Vigente	4,069	-	4,069	3,246	-	3,246
Vencido						
De 30 a 60 días	3,759	-	3,759	1,382	-	1,382
De 61 a 90 días	392	-	392	471	-	471
De 91 a 180 días	23	-	23	-	-	-
De 181 a 360 días	113	-	113	1	-	1
Mayores a 360 días	-	12	12	96	1	97
	<u>8,356</u>	<u>12</u>	<u>8,368</u>	<u>5,196</u>	<u>1</u>	<u>5,197</u>

(d) A continuación se presenta el movimiento de la estimación para cuentas de cobranza dudosa:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	1	112
Adición del año	11	5
Castigos	-	(116)
Saldo final	<u>12</u>	<u>1</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación para cuentas de cobranza dudosa es suficiente para cubrir el riesgo crediticio de incobrabilidad a la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Impuestos y gastos pagados por anticipado

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo a favor del impuesto a las ganancias (b)	10,869	10,008
Impuesto temporal a los activos netos	4,006	-
Seguros pagados por adelantado	554	-
Crédito por impuesto general a las ventas	381	621
Otros	-	8
	<u>15,810</u>	<u>10,637</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde al saldo a favor del impuesto a las ganancias por S/.7,226,000 más los pagos a cuenta por S/.4,990,000 menos la provisión del impuesto a las ganancias corriente por S/.1,347,000, el cual a la fecha está pendiente de aplicación. Al 31 de diciembre de 2013, correspondió a los pagos a cuenta del impuesto a las ganancias por S/.12,358,000 menos la provisión del impuesto a las ganancias corriente por S/.2,350,000.

La Gerencia estima que el saldo a favor al 31 de diciembre de 2014 será aplicado durante el año 2015.

7. Propiedades de inversión

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

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Edificaciones	752,090	709,257
Terrenos	167,247	238,215
Locales y centros comerciales	72,245	8,971
	<u>991,582</u>	<u>956,443</u>

(b) Las propiedades de inversión están destinadas para el alquiler. Dichos bienes se encuentran libres de gravámenes, excepto por el edificio Torre Begonias y el Centro Comercial Strip Mall 28 de Julio, ubicados en los distritos de San Isidro y Miraflores, respectivamente, los cuales garantizan los financiamientos adquiridos por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú y el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Saldo inicial	956,443	917,246
Adiciones (i)	19,386	51,454
Bajas (ii)	(4,484)	(13,447)
Reclasificaciones	-	624
Ganancia por cambios en el valor razonable (d)	20,237	566
	<u>991,582</u>	<u>956,443</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente a la activación de las obras de edificación e implementación de los inmuebles Torre Begonias y Centro comercial Strip Mall 28 de julio.

(ii) Al 31 de diciembre de 2014, corresponde principalmente a la venta del Terreno Lúcumus por un importe ascendente a S/.2,966,000 el cual se encontraba valorizado en S/.3,927,000 y generó una pérdida ascendente a S/.961,000. En el año 2013, la Compañía realizó la venta de sus terrenos ubicados en el distrito de Lince por un monto de S/.13,511,000 los cuales se encontraban valorizados en S/.13,447,000, generando una ganancia de S/.64,000.

(d) El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, ha sido determinado bajo el enfoque de ingresos para oficinas y locales comerciales, el cual ha sido desarrollado sobre la base del método de flujos de caja descontados y para terrenos se determinó sobre el enfoque de mercado en base a tasaciones. Las tasaciones fueron realizadas por valuadores independientes acreditados con una reconocida y relevante calificación profesional aprobados por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, con experiencia en este tipo de propiedades de inversión, mientras que los flujos fueron realizados por una firma profesional independiente de reconocido prestigio internacional con amplia experiencia en la realización de este método. El ajuste al valor razonable fue incluido en el rubro "Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales

(e) A continuación se presenta una breve descripción de los supuestos utilizados para el desarrollo del enfoque de ingresos (flujo de caja) para el desarrollo del enfoque de ingreso al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

- Inflación de largo plazo -
Es el incremento del nivel general de precios esperados en Perú en el largo plazo.
- Tasa de ocupación promedio de inmuebles a largo plazo -
Se considera el nivel de ocupabilidad esperado por parte de los locatarios en los inmuebles arrendados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Tasa de crecimiento promedio en la renta de alquiler -
Es el índice que expresa el crecimiento de los ingresos por rentas, incluye factores de crecimiento del sector, bajas tasas de inflación, tipo de cambio estable, ingreso per cápita y gasto en aumento.
- Margen EBIT promedio -
Son proyectados a partir de los ingresos por concepto de alquiler de las áreas arrendables por inmueble e ingresos por marketing, deduciéndoseles a dichos importes costos relacionados a fees por administración, otros gastos administrativos, seguros, impuestos y otros egresos.
- Tasa de descuento -
Refleja el riesgo de mercado actual y la incertidumbre asociada con la obtención misma de los flujos.

A continuación se detallan los principales supuestos utilizados en la valoración y en la estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión:

	2014 %	2013 %
Inflación de largo plazo	2.00	2.50
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo (*)	5.80	6.50
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento	2.00	2.50
Promedio de margen de EBIT	92.05	78.20
Tasa de descuento	8.13	8.85
Tasa de capitalización	8.93	8.86

(*) Dependiendo del tipo y tamaño del inmueble

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

	Cambio de tasa	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Tasa de capitalización			
Incremento	+ 0.5%	(11,472)	(9,268)
Disminución	- 0.5%	12,858	10,444
Tasa de descuento			
Incremento	+ 0.5%	(16,485)	(13,216)
Disminución	- 0.5%	17,311	13,832

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 el valor razonable de los terrenos por metro cuadrado ha sido determinado en base a tasaciones en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, para lo cual ha sido estimado de acuerdo a las características de cada terreno dependiendo de su ubicación, tamaño, zonificación y a los criterios que exige el referido reglamento, todo ello, en base a los valores de mercado de las propiedades de inversión, empleando el conocimiento del mismo y el juicio profesional del perito valuador.

La Gerencia considera que esta forma de medición del valor razonable representa el mejor uso de las propiedades e inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

- (f) A continuación se presenta los ingresos y costos operativos generados por las propiedades de inversión:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Ingresos por alquileres (i)	55,091	33,530
Costo de servicio de alquileres (ii)	<u>(11,593)</u>	<u>(4,329)</u>
	<u>43,498</u>	<u>29,201</u>

- (i) Este rubro incorpora los siguientes rubros:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Arrendamientos terceros	41,874	21,894
Arrendamientos relacionadas	<u>13,217</u>	<u>11,636</u>
	<u>55,091</u>	<u>33,530</u>

- (ii) Este rubro incorpora los siguientes rubros:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Mantenimiento y reparaciones	3,128	1,089
Tributos	2,490	1,710
Electricidad y agua potable	2,708	411
Seguridad y vigilancia	2,353	673
Servicios prestados por terceros	833	434
Otros menores	<u>81</u>	<u>12</u>
	<u>11,593</u>	<u>4,329</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(g) El monto de los ingresos mínimos fijos futuros por moneda correspondiente a los arrendamientos de las propiedades de inversión es como sigue:

Año	Vinculadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)	US\$(000)	S/.(000)
2015	4,037	4,223	8,690	32,209	12,727	36,432
2016	3,282	3,535	7,950	28,908	11,232	32,443
2017	2,258	3,043	7,567	27,527	9,825	30,570
2018	1,725	2,409	6,766	26,107	8,491	28,516
2019	446	1,079	5,003	22,546	5,449	23,625
Total	11,748	14,289	35,976	137,297	47,724	151,586

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Impuesto a las ganancias

(a) A continuación se presenta la composición del rubro del impuesto a las ganancias diferido según las partidas que originaron:

	Saldo al 1 de enero de 2013 S/.(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/.(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2013 S/.(000)	Abono (cargo) al estado de resultados integrales S/.(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2014 S/.(000)
Activo tributario diferido					
Provisiones diversas	2	6	8	1	9
Otros	-	-	-	8	8
	<u>2</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>17</u>
Pasivo tributario diferido					
Valor razonable de propiedades de inversión	(223,248)	1,709	(221,539)	20,296	(201,243)
Costos de estructuración	-	(511)	(511)	(24)	(535)
Intereses capitalizados	-	(2,856)	(2,856)	(250)	(3,106)
	<u>(223,248)</u>	<u>(1,658)</u>	<u>(224,906)</u>	<u>20,022</u>	<u>(204,884)</u>
Pasivo tributario diferido, neto	<u>(223,246)</u>	<u>(1,652)</u>	<u>(224,898)</u>	<u>20,031</u>	<u>(204,867)</u>

Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. De acuerdo con lo establecido por la Ley N°30296, el impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 ha sido actualizado aplicando las tasas que se encontrarán vigentes a partir del 1 de enero de 2015. El efecto de la aplicación de las nuevas tasas de impuesto a las ganancias ascendió a S/.30,090,000 los cuales fueron registrados como ingreso en el estado de resultados.

(b) El gasto por impuesto a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Corriente	(1,346)	(2,350)
Diferido	<u>20,031</u>	<u>(1,652)</u>
Total	<u>18,685</u>	<u>(4,002)</u>

(c) A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias por los ejercicios 2014 y 2013:

	2014		2013	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Utilidad contable	<u>34,596</u>	<u>100.00</u>	<u>10,482</u>	<u>100.00</u>
Gasto teórico	(10,379)	(30.00)	(3,145)	(30.00)
Agregados y (deducibles) permanentes	(1,026)	(2.97)	(857)	(8.18)
Efecto del cambio de tasa del impuesto a la renta diferido	<u>30,090</u>	<u>86.98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Beneficio por impuesto a las ganancias	<u>18,685</u>	<u>54.01</u>	<u>(4,002)</u>	<u>(38.18)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Obligaciones financieras

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

Tipo de obligación	Moneda de origen	Tasa de Interés %	Vencimiento	Importe original US\$(000)	Importe original S/.(000)	2014			2013		
						Total S/.(000)	Corriente S/.(000)	No corriente S/.(000)	Total S/.(000)	Corriente S/.(000)	No corriente S/.(000)
Arrendamientos financieros con Banco del Crédito del Perú											
Construcción Edificio Torre Begonias (b)	US\$	6.99	2024	47,082	-	136,867	7,945	128,922	121,815	5,582	116,233
Costos de estructuración						(1,615)		(1,615)	(1,705)	-	(1,705)
						<u>135,252</u>	<u>7,945</u>	<u>127,307</u>	<u>120,110</u>	<u>5,582</u>	<u>114,528</u>
Arrendamientos financieros con Banco Interbank											
Construcción de Centro Comercial 28 de julio (c)	S/.	7.75	2025	-	44,324	44,324	-	44,324	31,507	-	31,507
Costos de estructuración						(408)	-	(408)	(408)	-	(408)
						<u>43,916</u>	<u>-</u>	<u>43,916</u>	<u>31,099</u>	<u>-</u>	<u>31,099</u>
Total						<u>179,168</u>	<u>7,945</u>	<u>171,223</u>	<u>151,209</u>	<u>5,582</u>	<u>145,627</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014, los desembolsos otorgados por el Banco a la Compañía ascienden a S/.140,727,000 (S/.121,815,000 al 31 de diciembre de 2013); los cuales se reconocen neto de la comisión de estructuración ascendente a S/.1,065,000, el cual se amortizará en el estado de resultados integrales durante el período del contrato, de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

(c) Corresponde a la firma del contrato con el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, para la construcción del inmueble denominado "Centro Comercial Strip Mall 28 de Julio". Al 31 de diciembre de 2014, los desembolsos otorgados ascienden a S/.44,324,000. (Al 31 de diciembre de 2013, los desembolsos otorgados ascendieron a S/.31,507,000).

(d) El vencimiento de la deuda es el siguiente:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
2014	-	5,582
2015	7,945	8,930
2016	8,652	9,579
2017	9,291	9,291
2018 en adelante	153,280	117,827
	<u>179,168</u>	<u>151,209</u>

(e) Al 31 de diciembre de 2014, según contrato firmado por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú y Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank, la Compañía ha transferido el dominio fiduciario sobre los derechos de cobro y flujos dinerarios a favor de La fiduciaria y el Patrimonio fideicometido, respectivamente, mediante cuentas recaudadoras destinadas para el pago de las obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (f) Los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2014 por las obligaciones financieras, asciende aproximadamente a S/. 26,844,000 (S/.14,146,000 al 31 de diciembre de 2013). Al 31 de diciembre de 2014 un monto de S/.631,000 ha sido capitalizado y forma parte del rubro "Propiedades de Inversión" del estado de situación financiera, ver nota 7. La composición del monto capitalizado es como sigue:

	Total S/.(000)	Capitalizado S/.(000)	Gasto S/.(000)
Intereses devengados del año 2011	323	323	-
Intereses devengados del año 2012	2,495	2,495	-
Intereses devengados del año 2013	11,328	8,316	3,012
Intereses devengados del año 2014	12,608	631	11,977
Total	<u>26,754</u>	<u>11,765</u>	<u>14,989</u>

- (g) Información de los arrendamientos financieros al 31 diciembre de 2014 y de 2013:

	2014		2013	
	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamientos S/.(000)	Pagos mínimos S/.(000)	Valor presente de los pagos de arrendamientos S/.(000)
En un año	17,352	8,102	8,116	3,611
Entre un año y cinco años	86,758	46,626	73,040	37,244
Total pagos a efectuar	104,110	54,728	81,156	40,855
Menos intereses por pagar	(49,382)	-	(40,301)	-
Total	<u>54,728</u>	<u>54,728</u>	<u>40,855</u>	<u>40,855</u>

- (h) Durante los años 2014 y 2013, el comportamiento de las obligaciones financieras a largo plazo ha sido como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Obtención de operaciones de arrendamiento financiero por construcción de Propiedades de Inversión	31,729	38,369
Amortización de deuda y otros costos financieros	(3,860)	(1,048)
Devengo de gastos financieros y otros	90	-
Incremento neto (disminución neta) de la deuda a largo plazo	<u>27,959</u>	<u>37,321</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Otras cuentas por pagar

(a) A continuación presentamos la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Depósitos en garantía (b)	1,091	807
Intereses por pagar	715	-
Impuesto a las ganancias (c)	-	1,571
Beneficios sociales por pagar	-	230
Otros	392	7
	<u>2,198</u>	<u>2,615</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, correspondió a los depósitos por garantía que realizan los arrendatarios al inicio del contrato.

(c) Al 31 de diciembre de 2013, correspondió a la provisión por el pago a cuenta del impuesto a las ganancias del mes de diciembre 2013, ascendente a S/.1,571,000.

11. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social está representado por 173,104,741 acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción.

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social estuvo representado por S/.128,704,741 de acciones comunes, íntegramente suscritas y pagadas cuyo valor nominal fue de S/.1.00 por acción.

A continuación se muestra la estructura de la participación accionaria al 31 de diciembre de 2014:

Porcentaje de participación individual del capital	Números de accionistas	Porcentaje total de participación %
Hasta 10.00	6	24
De 10.01 a 90.00	<u>1</u>	<u>76</u>
	<u>7</u>	<u>100</u>

El 21 de abril de 2014, la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social en S/.44,400,000, a través de aportes de los accionistas, los cuales fueron pagados en abril de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

El 27 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas acordó aumentar el capital social en S/.11,907,000 a través de aportes de los accionistas, el cual fue pagado en el mes de mayo de 2013.

(b) Reserva legal -

De acuerdo con lo establecido por la Ley General de Sociedades, la Compañía debe asignar no menos del 10 por ciento de su utilidad neta anual a una reserva especial hasta que alcance el 20 por ciento del capital social pagado. Esta reserva sólo puede utilizarse para compensar pérdidas futuras o capitalizarlas, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

El 20 de marzo de 2014, la Junta General de Accionistas acordó transferir de los resultados acumulados del año 2013 un importe ascendente a S/.648,000. El 27 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas acordó transferir de los resultados acumulados del año 2012 un importe ascendente a S/.19,057,000.

(c) Dividendos -

La junta obligatoria anual de Accionistas del 20 de marzo de 2014 acordó el pago de dividendos a sus accionistas por un importe ascendente a S/.54,268,000, provenientes de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013. El 27 de marzo de 2013, la Junta General de Accionistas acordó el pago de dividendos a sus accionistas por un importe ascendente a S/.100,643,000, provenientes de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2012.

12. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable en Perú.

A partir del ejercicio 2015, en atención a la Ley N° 30296, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores será la siguiente:

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

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 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, será n las siguientes:
 - 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
 - 2017 y 2018: 8 por ciento.
 - 2019 en adelante: 9.3 por ciento.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, 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 de 2013.
- (c) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. La declaración jurada del impuesto a la renta del año 2010 de la Compañía está pendiente de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Durante el periodo 2013 fue fiscalizado el periodo tributario 2011, como resultado del proceso no se identificaron asuntos significativos para la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014, se encuentra en proceso de revisión por parte de la administración tributaria el impuesto temporal a los activos netos de los años 2014 y 2013 y la declaración jurada del impuesto a la renta del 2012.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puedan 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 mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Sin embargo, 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 financiero al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

13. Gastos de administración

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios de gestión inmobiliaria, nota 16(a)	11,676	10,521
Servicios prestados por terceros	2,514	2,179
Servicios de administración, soporte, custodia , manejo de valores y gestión integral, nota 16(a)	929	1,078
Seguros	817	862
Seguridad y vigilancia	700	783
Tributos	326	610
Gastos de mantenimiento	159	252
Gastos por alquiler	105	1,193
Gasto de personal	-	225
Depreciación	138	151
Otros	23	184
	<u>17,387</u>	<u>18,038</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Otros ingresos y gastos de operación

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Otros ingresos de operación -		
Reintegro gastos	7,782	3,002
Ingresos por penalidades	500	-
Reintegro arbitrios	465	593
Enajenación de existencias	287	-
Ingresos por playas de estacionamiento	67	-
Otros	270	322
	<u>9,371</u>	<u>3,917</u>
Otros gastos de operación -		
Costo de enajenación de existencias	(392)	-
Sanciones administrativas	(311)	(86)
Tributos	(337)	-
Donaciones	-	(44)
Provisión de cobranza dudosa	-	(34)
Otras cargas diversas de gestión	(507)	(639)
	<u>(1,547)</u>	<u>(803)</u>

15. Gastos financieros

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Gastos intereses leasing, nota 9(e)	11,977	3,012
Comisiones bancarias	120	509
Otras comisiones	-	159
	<u>12,097</u>	<u>3,680</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Saldos y transacciones con empresas relacionadas

(a) Las principales operaciones con empresas relacionadas se resumen como sigue:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Servicios de gestión inmobiliaria, nota 13	11,676	10,521
Servicios de administración, soporte, custodia, manejo de valores y gestión integral, nota 13	929	1,078

(b) Como resultado de estas y otras transacciones menores, la Compañía mantiene los siguientes saldos a la fecha del estado de situación financiera:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por cobrar		
Minsur S.A.	625	262
Tecnológica de Alimentos S.A.	169	-
Rímac S.A. Entidad Prestadora de Salud	132	197
Rímac Seguros y Reaseguros	113	23
Centria Servicios Administrativos S.A.C.	110	67
Estratégica S.A.C.	108	58
Clínica Internacional S.A.	89	126
Compañía Minera Raura S.A.	62	160
Exsa S.A.	47	-
Administración de Empresas S.A. C.	44	306
Constructora Aesa S.A.C.	36	17
Inversiones Nacionales de Turismo S.A.	23	-
Agrícola Hoja Redonda S.A.	19	42
Inversiones Breca S.A.	6	88
Bodegas Viña de Oro S.A.C.	2	
Urbanova Inmobiliaria S.A.C.	-	285
Inmuebles Limatambo S.A.	-	57
Otros menores	-	6
	<u>1,585</u>	<u>1,694</u>
Otras cuentas por cobrar		
Inmobiliaria Vencedor S.A. (d)	2,662	-
Holding Vencedor S.A. (d)	66	-
Administración de Empresas S.A. C.	2	-
	<u>2,730</u>	<u>-</u>
Total cuentas por cobrar	<u>4,315</u>	<u>1,694</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Cuentas por pagar		
Urbanova Inmobiliaria S.A.C. (e)	1,237	1,175
Centria Servicios Administrativos S.A.C.	161	16
Protección de Personal S.A.C.	110	28
BBVA Banco Continental	94	-
Inversiones Breca S.A.	10	-
Inversiones Nacionales de Turismo S.A.	2	171
Rímac Seguros y Reaseguros	1	-
Inmuebles Limatambo S.A.	-	72
Otros menores	-	2
	<hr/>	<hr/>
Total cuentas por pagar	1,615	1,464

- (c) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, las cuentas por cobrar a relacionadas corresponden principalmente a los servicios de alquiler de oficinas.
- (d) Corresponde principalmente a los préstamos realizados a Inmobiliaria Vencedor S.A. y Holding Vencedor S.A.C. para ser empleados en la operatividad de sus negocios. Los préstamos devengan intereses a la tasa de interés activa para empresas grandes, publicado por la SBS al cierre de cada mes.
- (e) Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, corresponde principalmente a los servicios de gestión inmobiliaria por la administración de los inmuebles que mantiene la Compañía. Dichos importes fueron cancelados durante los primeros meses del año siguiente.
- (f) 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.
- (g) Remuneración del Directorio
Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no ha reconocido gastos por remuneración al Directorio. Al 31 de diciembre de 2013, los gastos por remuneraciones y otros conceptos a los miembros del Directorio ascendieron a S/ .205,000.

17. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, crédito, liquidez y gestión de capital, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades. El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente,

Notas a los estados financieros (continuación)

tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados, de ser el caso.

(ii) Tesorería y Finanzas -

El área de Tesorería y Finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía. Asimismo, gestiona la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés, el riesgo de moneda y riesgo sobre inversiones en acciones. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen préstamos; los cuales están expuestos a riesgo de moneda y de interés.

El análisis de sensibilidad que se muestra en la siguiente sección se relaciona con la posición al 31 de diciembre de 2014 y de 2013. El análisis de sensibilidad ha sido preparado considerando que el monto de la deuda neta y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera permanecen constantes.

(i) Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía no mantiene deudas con tasa variable, las cuales estarían expuestas a un riesgo de cambio en la tasa de interés.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

	Tasa fija S/.(000)	Sin interés S/.(000)	Total S/.(000)	Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2014 %
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	35,645	35,645	-
Cuentas por cobrar comerciales	-	8,487	8,487	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	2,728	1,587	4,315	7.26
Otras cuentas por cobrar	-	1,469	1,469	-
Total activos	<u>2,728</u>	<u>47,188</u>	<u>49,916</u>	
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	179,168	-	179,168	7.37
Cuentas por pagar comerciales	-	3,299	3,299	-
Cuentas por pagar a relacionadas	-	1,615	1,615	-
Otras cuentas por pagar	-	2,198	2,198	-
Total pasivos	<u>179,168</u>	<u>7,112</u>	<u>186,280</u>	
Brecha marginal	<u>(176,440)</u>	<u>40,076</u>	<u>(136,364)</u>	
Brecha acumulada	<u>(176,440)</u>	<u>(136,364)</u>		

Notas a los estados financieros (continuación)

	Tasa fija S/.(000)	Sin interés S/.(000)	Total S/.(000)	Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2013 %
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de				
efectivo	1,200	31,746	32,946	3.90
Cuentas por cobrar comerciales	-	5,200	5,200	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	1,694	1,694	-
Otras cuentas por cobrar	-	1,046	1,046	-
Otros activos corrientes	194	386	580	3.40
Total activos	<u>1,394</u>	<u>40,072</u>	<u>41,466</u>	
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	151,209	-	151,209	7.37
Cuentas por pagar comerciales	-	4,790	4,790	-
Cuentas por pagar a relacionadas	-	1,464	1,464	-
Otras cuentas por pagar	-	2,615	2,615	-
Total pasivos	<u>151,209</u>	<u>8,869</u>	<u>160,078</u>	
Brecha marginal	<u>(149,815)</u>	<u>31,203</u>	<u>(118,612)</u>	
Brecha acumulada	<u>(149,815)</u>	<u>(118,612)</u>		

Tal como se indica, la Compañía sólo cuenta con instrumentos de deuda que pagan tasas de interés fijas, ante lo cual la Gerencia considera que las fluctuaciones en las tasas de interés, que se encuentran a tasas de mercado, no afectarán significativamente las operaciones de la Compañía, en los próximos doce meses.

(ii) **Riesgo cambiario -**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía a los tipos de cambio se relaciona principalmente a las actividades operativas de la Compañía, relacionadas a los ingresos de alquileres en moneda extranjera y de las obligaciones financieras.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los activos y pasivos por moneda eran los siguientes (expresados en miles de dólares estadounidenses):

	2014 US\$(000)	2013 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,828	9,705
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	1,526
Cuentas por cobrar a relacionadas	162	424
	<u>10,990</u>	<u>11,655</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar comerciales	514	140
Cuentas por pagar a relacionadas	1	31
Obligaciones financieras	45,790	43,568
Otras cuentas por pagar	76	-
	<u>46,381</u>	<u>43,739</u>
Posición (pasiva) activa, neta	<u>(35,391)</u>	<u>(32,084)</u>

La Compañía está expuesta a los efectos de las fluctuaciones en las tasas de los tipos de cambio de la moneda extranjera prevaleciente en su posición financiera y flujos de caja. La Gerencia fija límites en los niveles de exposición por moneda en el total de las operaciones diarias las cuales son monitoreadas diariamente.

Las transacciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre. Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/.2.981 por US\$1 para la compra y S/.2.989 para la venta (S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre 2013).

Durante el año 2014 y 2013, la Compañía ha incurrido en una pérdida neta por diferencia de cambio por aproximadamente S/.6,680,000 y S/.1,731,000, la cual se presenta en el rubro "Diferencia en cambio, neta" del estado de resultados integrales.

La Compañía maneja el riesgo de cambio de moneda extranjera monitoreando y controlando los valores de la posición que no es materia en nuevos soles (moneda funcional) expuestos a los movimientos en las tasas de cambio. La Compañía mide su rendimiento en nuevos soles de manera que si la posición de cambio en moneda extranjera es positiva, cualquier depreciación del dólar estadounidense afectaría de manera negativa el estado de situación financiera de la Compañía. La posición corriente en moneda extranjera comprende los activos y pasivos que están indicados al tipo de cambio. Cualquier devaluación/revaluación de la moneda extranjera afectaría el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense, la moneda a la que la Compañía tiene una exposición significativa al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, 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. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio %	Ingreso (gasto)	
		2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Devaluación -			
Dólares	5	5,293	(4,487)
Dólares	10	10,587	(8,973)
Revaluación -			
Dólares	5	(5,293)	4,487
Dólares	10	(10,587)	8,973

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está sustancialmente expuesta a un riesgo de crédito, ya que sus actividades operativas no se relacionan a contrapartes que sean sujetos de riesgo crediticio. La Compañía está expuesta a riesgos de crédito por sus cuentas por cobrar y sus actividades de financiamiento, que incluyen depósitos en bancos.

La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es el valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, las cuentas por cobrar y las obligaciones financieras.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para el desarrollo normal de sus operaciones. Los resultados de la Compañía a la fecha han sido suficientes para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. La Compañía no ha requerido endeudarse para atender sus obligaciones operativas. La Gerencia estima que este comportamiento será consistente en el futuro.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

	Importe en libros S/.(000)	Hasta 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2014				
Obligaciones financieras	179,168	7,945	171,223	179,168
Cuentas por pagar comerciales	3,299	3,299	-	3,299
Cuentas por pagar a relacionadas	1,615	1,615	-	1,615
Otras cuentas por pagar	2,198	1,107	1,091	2,198
	<u>186,280</u>	<u>13,966</u>	<u>172,314</u>	<u>186,280</u>

	Importe en libros S/.(000)	Hasta 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Al 31 de diciembre de 2013				
Obligaciones financieras	151,209	5,582	145,627	151,209
Cuentas por pagar comerciales	4,790	4,790	-	4,790
Cuentas por pagar a relacionadas	1,464	1,464	-	1,464
Otras cuentas por pagar	2,615	1,808	807	2,615
	<u>160,078</u>	<u>14,451</u>	<u>145,627</u>	<u>160,078</u>

(d) Riesgo inmobiliario -

Se define como riesgo inmobiliario a la posibilidad de pérdidas debido a las variaciones o la volatilidad de los precios de mercado de los inmuebles.

Los siguientes inmuebles son considerados como activos sujetos a riesgo inmobiliario:

- Inmuebles en los cuales se tenga derechos reales, tanto los usados para fines de inversión como los de uso propio.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía ha identificado los siguientes riesgos asociados a la cartera de inversiones inmobiliarias:

- El costo de los proyectos de desarrollo puede aumentar si hay retrasos en el proceso de planificación. La Compañía recibe servicios de asesores que son expertos en los requerimientos de planificación específica en la ubicación del proyecto para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación.
- Un inquilino principal puede llegar a ser insolvente provocando una pérdida significativa en los ingresos por alquiler y una reducción en el valor de la propiedad asociada. Para reducir este riesgo, la Compañía revisa la situación financiera de todos los posibles inquilinos y decide sobre el nivel adecuado de seguridad requerido como depósitos de alquiler o garantías.
- La exposición de los valores razonables de la cartera de propiedades de inversión así como a los flujos generados por los ocupantes y/o inquilinos.

(e) Riesgo de gestión de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la Gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando gestiona su capital es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera 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; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

18. Información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros y propiedades de inversión

(a) 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, consecuentemente, el valor razonable no puede ser indicativo del valor realizable neto o de liquidación.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Inversiones registradas a su valor razonable según su jerarquía-
El siguiente cuadro muestra un análisis de las inversiones que son registradas al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	2014 S/.(000)	2013 S/.(000)
Propiedades de inversión:		
Nivel 2	<u>991,582</u>	<u>956,443</u>
Total	<u>991,582</u>	<u>956,443</u>

Nivel 1 -

Los instrumentos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios son fácil y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

Nivel 2 -

Los instrumentos financieros incluidos en la categoría de Nivel 2 son medidos en base a factores de mercado. Esta categoría incluye instrumentos valuados utilizando precios de mercado de instrumentos similares, ya sea de mercados activos o no, y otras técnicas de valuación (modelos) en donde todos los datos significativos son directa o indirectamente observables en el mercado.

Nivel 3 -

Los instrumentos financieros incluidos en esta categoría son medidos en base a 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.

Las metodologías y supuestos empleados para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros y comprenden lo siguiente:

- (a) Activos 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), se considera que el valor en libros es similar al valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa variable.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa 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. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, a continuación se establece una comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía presentados en el estado de situación financiera (la tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros):

	2014		2013	
	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)
Activos				
Efectivo y equivalentes de				
efectivo	35,645	35,645	32,946	32,946
Inversiones financieras	-	-	194	194
Cuentas por cobrar a comerciales	8,487	8,487	5,200	5,200
Cuentas por cobrar a relacionadas	4,315	4,315	1,694	1,694
Otras cuentas por cobrar	1,469	1,469	1,046	1,046
	<u>50,916</u>	<u>50,916</u>	<u>41,080</u>	<u>41,080</u>
Pasivos				
Cuentas por pagar comerciales	3,299	3,299	4,790	4,790
Cuentas por pagar a relacionadas	1,615	1,615	1,464	1,464
Obligaciones financieras	179,168	182,968	151,209	146,678
Otras cuentas por pagar	2,198	2,198	2,615	2,615
	<u>186,280</u>	<u>190,080</u>	<u>160,078</u>	<u>155,547</u>

Sobre la base de los criterios descritos anteriormente, la Gerencia estima que no existen diferencias importantes entre el valor en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía.

19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 1º de enero de 2015 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros, en adición a lo informado en las notas a los estados financieros.

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.

