



Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Este 444, Piso 27
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono
Internet

51 (1) 611 3000
www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores Besco S.A.C. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Besco S.A.C. y Subsidiarias (una subsidiaria de Besalco S.A., domiciliada en Chile), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 29.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados 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 aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Besco S.A.C. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Énfasis en otros Asuntos

Sin modificar nuestra opinión de auditoría y no obstante que Besco S.A.C no es parte en ningún proceso de investigación legal conducido por el Estado Peruano, llamamos la atención por los asuntos mencionados en las Notas 1.C (iv) y 1.D (i) a los estados financieros consolidados adjuntos, donde Besco S.A.C. participa, desde el año 2010, en el desarrollo del Proyecto Parque Comas con la empresa Viva GyM; y, también por el Contrato de Consorcio JJC Besalco celebrado el 2018 con la empresa JJC Contratistas Generales S.A. y Besalco Perú S.A.C. (subsidiaria de Besco S.A.C.). Un exdirector de la empresa GyM (matriz de Viva GyM) y otro exdirector de JJC Contratistas Generales S.A son vinculadas indirectamente en un proceso de investigación legal conducido por el Estado Peruano. Los contratos en los cuales participa Besco S.A.C no son materia de la investigación. A la fecha de nuestra opinión, dicha investigación se encuentra en proceso sin avances significativos.

La Gerencia considera, que cualquiera sea el resultado de la investigación, éste no tendrá efectos sobre la participación que corresponde a Besco S.A.C. en el Proyecto Parque Comas y en el Consorcio JJC Besalco, entre otros motivos, por encontrarse constituidos Fideicomisos.

Sin modificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención en la Nota 2.F a los estados financieros consolidados adjuntos, en cuanto a que los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en moneda de presentación de pesos chilenos diferente a la moneda funcional, con el fin de ser utilizados por Besalco S.A. en Chile para propósito de consolidación. Como se menciona también en dicha nota, la Compañía ha efectuado la conversión a moneda de presentación, pesos chilenos, de acuerdo a lo requerido por la NIC 21- Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Otros Asuntos

Los estados financieros consolidados de Besco S.A.C. y Subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, que se presentan sólo para propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores independientes cuyo dictamen, de fecha 11 de abril de 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre esos estados.

Los estados financieros consolidados adjuntos expresados a moneda de presentación en pesos chilenos, se presentan sólo para uso de los Accionistas, Directorio y Gerencia de la Compañía y de Besalco S.A. de Chile, y podría no ser apropiada para cualquier otro propósito, y no debe ser usada por otros usuarios diferentes a los antes mencionados

Lima, Perú
31 de enero de 2019

Refrendado por:

Juan José Córdova V. (Socho)
C.P.C.C. Matrícula N° 18869

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Contenido	Página
Estados Financieros Consolidados	
Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 – 53

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017	<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Activo				Pasivo			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	17,162,268	15,092,591	Obligaciones financieras	13	8,490,472	6,303,601
Cuentas por cobrar comerciales	8	8,431,511	4,248,839	Cuentas por pagar comerciales	14	8,546,526	3,845,338
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	2,990,263	2,597,452	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1,091,738	751,300
Inventarios	10	28,295,335	18,527,492	Anticipos recibidos de clientes	15	12,088,065	15,118,070
Impuestos y gastos contratados por anticipado		1,881,288	1,052,295	Otras cuentas por pagar	16	5,158,240	1,676,506
Total activo corriente		58,760,665	41,518,669	Total pasivo corriente		35,375,041	27,694,815
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	11	12,424,036	11,059,953	Obligaciones financieras	13	11,490,815	5,154,988
Propiedades de inversión	12	2,002,704	1,845,218	Anticipos recibidos de clientes	15	231,049	1,167,805
Propiedades, planta y equipo		828,065	194,551	Pasivo diferido por impuesto a las ganancias	25	-	36,365
Activos Intangibles		8,739	8,745	Total pasivo no corriente		11,721,864	6,359,158
Activo diferido por impuesto a las ganancias	25	46,601	-	Total pasivo		47,096,905	34,053,973
Total activo no corriente		15,310,145	13,108,467	Patrimonio	17		
				Capital en acciones		8,381,433	8,381,433
				Prima de emisión		453,076	453,076
				Reserva legal		1,675,193	1,675,193
				Resultados acumulados		12,901,770	8,964,633
				Diferencia en cambio por conversión		2,830,296	922,136
				Patrimonio atribuible a los propietarios de la			
				Compañía		26,241,768	20,396,471
				Participación no controlante		732,137	176,692
				Total patrimonio		26,973,905	20,573,163
Total activo		74,070,810	54,627,136	Total pasivo y patrimonio		74,070,810	54,627,136

Las notas adjuntas de la página 5 a la 53 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y SubsidiariasEstado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Operaciones continuas			
Ingresos de actividades ordinarias			
Venta de unidades inmobiliarias	18	14,686,648	6,719,344
Servicios de construcción a terceros	18	19,860,194	5,723,009
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	18	272,179	3,305,430
		34,819,021	15,747,783
Costo de ventas:			
Venta de unidades inmobiliarias	19	(11,806,802)	(5,554,483)
Servicios de construcción a terceros	19	(12,489,574)	(5,419,582)
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	19	(206,253)	(2,135,304)
		(24,502,629)	(13,109,369)
Resultado bruto		10,316,392	2,638,414
Gastos de ventas	20	(1,005,932)	(762,355)
Gastos de administración	21	(5,241,183)	(1,950,269)
Otros ingresos	23	246,544	76,904
Otros gastos	23	(1,244,657)	(379,108)
		(7,245,228)	(3,014,828)
Resultado de operación		3,071,164	(376,414)
Ingresos (costos) financieros:			
Ingresos financieros		564,378	250,356
Gastos financieros		(543,942)	(404,345)
Diferencia en cambio, neta	6.C	(81,693)	681
Costo financiero, neto		(61,257)	(153,308)
Participación en los resultados de empresas asociadas	11	2,942,897	2,866,226
Resultado antes de impuestos		5,952,804	2,336,504
Gasto por impuestos a las ganancias	24	(1,840,614)	(916,416)
Resultado del período		4,112,190	1,420,088
Otros resultados integrales:			
Efecto de conversión		1,993,065	(1,063,883)
Total resultado integral del período		6,105,255	356,205
Ganancias atribuibles a:			
Controlador		5,845,179	355,723
Participaciones no controladoras		260,076	482
Resultados integrales del período		6,105,255	356,205

Las notas adjuntas de la página 5 a la 53 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Compañía							
	Capital en acciones (nota 17.A)	Prima de capital (nota 17.B)	Reserva legal (nota 17.C)	Resultados acumulados (nota 17.D)	Diferencia en cambio por conversión	Total	Participación no controlante	Total patrimonio
<i>En miles de pesos</i>								
Saldos al 1 de enero de 2017	8,381,433	453,076	1,675,193	8,159,939	1,984,578	20,654,219	84,454	20,738,673
Resultado del periodo	-	-	-	1,418,165	-	1,418,165	1,923	1,420,088
Diferencia en cambio por conversión	-	-	-	-	(1,062,442)	(1,062,442)	(1,441)	(1,063,883)
Total resultados integrales	-	-	-	1,418,165	(1,062,442)	355,723	482	356,305
Aporte capital adicional	-	-	-	-	-	-	91,756	91,756
Pago de dividendos	-	-	-	(613,471)	-	(613,471)	-	(613,471)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	(613,471)	-	(613,471)	91,756	(521,715)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	8,381,433	453,076	1,675,193	8,964,633	922,136	20,396,471	176,692	20,573,163
Saldos al 1 de enero de 2018	8,381,433	453,076	1,675,193	8,964,633	922,136	20,396,471	176,692	20,573,163
Resultado del periodo	-	-	-	3,937,137	-	3,937,137	175,053	4,112,190
Diferencia en cambio por conversión	-	-	-	-	1,908,160	1,908,160	84,905	1,993,065
Total resultados integrales	-	-	-	3,937,137	1,908,160	5,845,297	259,958	6,105,255
Aporte capital adicional	-	-	-	-	-	-	295,487	295,487
Saldos al 31 de diciembre de 2018	8,381,433	453,076	1,675,193	12,901,770	2,830,296	26,241,768	732,137	26,973,905

Las notas adjuntas de la página 5 a la 53 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Cobranza a clientes	58,699,794	37,955,610
Pago a proveedores y pagos por cuenta de empleados	(62,521,221)	(25,586,734)
Pago de impuestos	(2,001,907)	(4,608,181)
Resultados por diferencia en cambio	(13,552)	22,140
Otros cobros relacionados a las actividades de operación	(2,274,287)	193,559
Flujos provenientes de actividades de operación	(8,111,173)	7,976,394
Impuesto a las ganancias pagados	(542,000)	(406,987)
Flujo efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	(8,653,173)	7,569,407
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Enajenación de inversiones	-	98,579
Aportes en las inversiones	(159,693)	(263,915)
Devolución de aportes de capital en inversiones	2,744,948	746,714
Otros aportes	-	(650,436)
Flujo neto provisto (usado) en las actividades de inversión	2,585,255	(69,058)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamos otorgados a relacionadas	(130,536)	(1,016,564)
Préstamos recibidos de relacionadas	617,318	620,848
Cobranza de préstamos a relacionadas	-	2,231,541
Pago de intereses	(629,121)	(208,413)
Préstamos bancarios recibidos	12,009,240	9,463,750
Préstamos bancarios pagados	(5,030,982)	(3,092,755)
Pago de dividendos	-	(613,471)
Flujo neto provisto en las actividades de financiamiento	6,835,919	7,384,936
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	768,001	14,885,285
Efectivo y equivalentes de efectivo al 1 de enero	15,092,591	978,972
Efecto de las variaciones en la diferencia de cambio sobre el efectivo mantenido	1,301,676	(771,666)
Efectivo y equivalentes al 31 de diciembre	17,162,268	15,092,591

Las notas adjuntas de la página 5 a la 53 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

1. Identificación y Actividad Económica

A. Entidad que informa

Besco S.A.C. (en adelante la "Compañía" o Besco) se constituyó en Perú el 7 de setiembre de 1998 y es una subsidiaria de Besalco S.A., una sociedad constituida en Santiago de Chile, la que posee el 91.28 % de las acciones representativas de su capital social.

Su domicilio legal es Av. Paseo de la República N° 3245 piso 11, San Isidro, Lima – Perú. Estos estados financieros incluyen a la Compañía y a las subsidiarias (el Grupo) que se indican a continuación.

B. Actividad económica

La actividad principal del Grupo es la construcción y venta de unidades inmobiliarias en forma directa, así como indirecta a través de consorcios y asociaciones en participación.

C. Subsidiarias

La Compañía posee las siguientes subsidiarias:

Subsidiarias	Porcentaje de participación	
	2018	2017
Miranda Constructores S.A. (i)	90%	50%
Besco Colombia S.A.S. (ii)	70%	70%
Consortio Besco – Besalco "Villa Atletas" (iii)	90%	90%
Besalco Perú S.A. (iv)	50%	20%

i. Miranda Constructores S.A.

Con fecha 31 de enero de 2011, se constituyó Miranda Constructores S.A., siendo sus accionistas, Besco S.A.C. (50%), JJC Edificaciones S.A.C. (40%) y Miranda Constructores S.R.L (10%). Su objeto es la construcción y desarrollo del Proyecto Especial de Construcción de Viviendas Sociales denominado "La Alameda el Rímac" convocado por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Con fecha 22 de enero de 2018, Besco S.A.C. y JJC Edificaciones S.A.C. suscriben el contrato de transferencia de acciones, por el cual JJC Edificaciones S.A.C. transfirió a Besco S.A.C. la totalidad de sus acciones en Miranda Constructores S.A., quedando como únicos accionistas de esta última empresa Besco S.A.C. con un 90% y Miranda Constructores S.R.L con un 10% de participación, situación que se mantiene hasta la fecha.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2018, Miranda Constructores S.A. aumentó su capital a la suma de S/ 9,657,000.00 (nueve millones seiscientos cincuenta y siete mil y 00/100 Soles), equivalente a M\$ 1,818,077 capital que se mantiene al día de hoy.

Con fecha 26 de abril de 2018, Miranda Constructores S.A. suscribió con el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y Miranda Constructores S.R.L en calidad de fiador, el Contrato de Compraventa para el Desarrollo Inmobiliario del Proyecto denominado "La Alameda el Rímac" – Lima, por el cual se formaliza la adquisición de propiedad del terreno que le fue adjudicado para la ejecución del proyecto inmobiliario "La Alameda el Rímac". Dicho contrato fue elevado a escritura pública con fecha 30 de abril de 2018, y la propiedad de Miranda Constructores S.A. sobre el terreno adquirido quedó inscrita en los Registros Públicos con fecha 25 de junio de 2018. El lanzamiento comercial del proyecto en su primera etapa se presentó en enero 2019.

Debido a que la Compañía mantiene el control de las actividades relevantes del Miranda Constructores S.A., los estados financieros de dicha empresa se incluyen en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

ii. Besco Colombia S.A.S.

Con fecha 23 de octubre de 2014, se constituyó Besco Colombia S.A.S. (en adelante Besco Colombia), donde la Compañía posee el 70% de las acciones representativas de su capital. El objeto social de Besco Colombia es la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios en Colombia. Para este fin, se asocia para un primer Proyecto denominado TWINS 2, el cual culminó su construcción en febrero 2017. Este proyecto consta de 58 departamentos con un avance en las ventas del 93%, al 31 de diciembre de 2017. En adición, la Compañía se encuentra participando como inversionista en el proyecto inmobiliario FRISSIA ubicado en la ciudad de Bogotá – Colombia. Este proyecto consta de 144 departamentos y tiene un avance de pre ventas de 80%. En el mes de enero 2019 se iniciaron las obras preliminares de construcción. La participación de Besco Colombia en TWINS 2 es del 50% y en FRISSIA del 75%

En el caso de FRISSIA a pesar de que se posee el 75% de la participación, Besco Colombia ejerce control conjunto, dado que el estatuto social establece que los acuerdos se toman con la aprobación del 80% de la participación. En consecuencia, en ambos casos se ejerce control conjunto.

iii. Consorcio Besco – Besalco “Villa Atletas”

Con fecha 4 de setiembre de 2017, se constituyó el Consorcio Besco – Besalco para la ejecución de la obra Villa de Atletas para los Juegos Panamericanos Lima 2019 a ejecutarse en Villa El Salvador, Lima, Perú. La Compañía mantiene una participación del 90%. Con fecha 8 de setiembre de 2017 el Consorcio suscribe el contrato con el Proyecto Especial para la Preparación y Desarrollo de los XVIII Juegos Panamericanos del 2019 (contratante) para la ejecución de la obra Villa de Atletas que consta de 1,090 departamentos en 7 edificios de 19 y 20 pisos en un plazo de 18 meses, siendo el plazo de entrega el 31 de marzo de 2019 (modalidad del contrato NEC 3). El monto del contrato es de S/ 10,031,716 (equivalente a M\$ 1,900,561) por expediente técnico (diseño e ingeniería) y S/ 313,491,120 (equivalente a M\$ 59,389,419) de obra (infraestructura).

Debido a que la Compañía mantiene el control de las actividades relevantes del consorcio, los estados financieros de este consorcio se incluyen en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

iv. Besalco Perú S.A.C.

Con fecha 24 de julio del 2014, se constituyó Besalco Perú S.A.C. (en adelante Besalco Perú), donde Besco posee el 20% de las acciones representativas de su capital. El objeto social de esta compañía es la ingeniería, construcción y operación de obras de infraestructura.

Con fecha 09 de octubre del 2018 Besalco S.A. poseedor del 80% de la sociedad acuerda transferir el 30% de su participación a Besco S.A.C. y el restante 50% a Besalco Construcciones S.A.

Actualmente, Besalco Perú S.A.C. es el operador del Consorcio denominado “Consorcio JJC Besalco” conformado por JJC Construcciones S.A. y Besalco Perú S.A.C. en 50% de participación cada uno. El Consorcio se constituyó el 24 de octubre de 2018 al haberse adjudicado la Licitación Privada convocada por Anglo American Quellaveco para la ejecución y construcción del Proyecto N° KCC4-153 A TAILINGS IMPOUNDMENT DAM CONSTRUCTION (Represa - Quellaveco), plazo de obra 23 meses. La administración del Consorcio recae en JJC Construcciones S.A. por acuerdo contractual de las partes.

Posteriormente el 27 de diciembre 2018 el Consorcio se adjudica nuevas obras denominadas “Tailings Launder, Cyclone Station Erection, Pipeline, Pump Stations and E-Room” (Ciclonera y Tubería Relaves – Quellaveco), como ampliación del contrato N° KCC4-153 A que se formalizará en enero 2019, obras nuevas con plazo de ejecución de 26 meses.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Debido a que ambas partes tienen control conjunto de los acuerdos, tienen derechos sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos relacionados a los acuerdos. Cada parte reconoce sus activos, pasivos, ingresos y gastos y su parte en algún activo y pasivo mantenido conjuntamente, así como todo ingreso o gasto surgido de la operación conjunta.

Al 31 de diciembre de 2018, existe un proceso de investigación preparatoria de un funcionario de JJC Contratistas Generales S.A.C., por colusión y lavado de activos en agravio del Estado Peruano por hechos relacionados a la adjudicación de la concesión del Proyecto Vial Interoceánica Sur, Perú Brasil, Tramos 2 y 3.

JJC Contratistas Generales S.A.C. ha sido incluido como tercero civilmente responsable en dicho proceso de investigación.

En opinión de la Gerencia, el resultado de la investigación no tendrá efectos sobre la operación conjunta que tiene la Compañía, a través de su subsidiaria "Besalco Perú S.A.C. en el Consorcio denominado "JJC Besalco", ya que en un eventual pago por reparación civil estaría cubierto mediante fideicomiso constituido a favor del Estado Peruano en el marco de la Ley 30737.

v. Cifras de estados financieros de subsidiarias consolidadas

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos, patrimonio y pérdida del ejercicio de las subsidiarias en las cuales la Compañía tiene control al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

En miles de pesos	Miranda		Besco		Consorcio			
	Constructores S.A.		Colombia S.A.S		Besco-Besalco		Besalco Perú S.A.C.	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Activo	4,197,516	-	4,089,113	2,675,767	15,912,200	15,730,727	3,619,916	-
Pasivo	2,691,821	-	3,441,615	2,128,217	13,304,958	15,774,636	3,477,520	-
Patrimonio	1,505,694	-	647,498	547,550	2,607,243	(43,909)	142,396	-
Resultado	(251,756)	-	(211,028)	(7,788)	2,624,750	(43,909)	20,648	-

D. Negocios conjuntos

La Compañía participa en negocios conjuntos en las siguientes empresas, con las que desarrolla proyectos inmobiliarios:

Negocio conjunto	Empresas asociadas	Porcentaje de participación	
		2018	2017
Asociación en participación "Los Parques de Comas" (i)	Viva GyM S.A.	50	50
Inmobiliaria Nobein S.A.C. (ii)	Constructora Inarco Perú S.A.C.	50	50
GMVBS S.A. (iii)	Viva GyM S.A.	50	50

i. Asociación en Participación "Los Parques de Comas"

Con fecha 29 de octubre de 2010, la Compañía firmó un contrato bajo la modalidad de asociación en participación en calidad de Asociado, con GMV S.A. (ahora, Viva GyM S.A.) en la que mantiene una participación del 50%. Este contrato fue suscrito con el propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "Parques de Comas", el cual comprende la construcción de 10,176 viviendas y 3,692 estacionamientos aproximadamente distribuido en seis etapas.

La fecha de inicio de las obras fue en febrero 2015. Este inicio correspondió a la construcción de la manzana "E", proyecto Alborada Club Residencial, producto enmarcado dentro del Programa Mi Vivienda y, la construcción de las viviendas que corresponden a la manzana "A", producto enmarcado dentro del Programa Techo Propio.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 31 de diciembre 2018, se construyeron 3,104 departamentos, de los que fueron vendidos y entregados 2,940. Asimismo, se han vendido y entregado 511 estacionamientos y 02 terrenos de uso comercial. (Al 31 de diciembre 2017, se construyeron 2,152 departamentos, de los que fueron vendidos y entregados 1,979. Asimismo, se han vendido y entregado 411 estacionamientos y 2 terrenos de uso comercial).

La Asociación en Participación "Los Parques de Comas" no lleva contabilidad independiente de sus miembros, en consecuencia, las operaciones de la Asociación se reflejan en la contabilidad de Viva GyM (Asociante).

Adicionalmente, Viva GyM mantiene con el BBVA Continental, La Fiduciaria S.A. y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, un Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía para la ejecución del Proyecto "Parques de Comas", generando un Patrimonio Autónomo de Viva GyM.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, existe un proceso de investigación preparatoria a un ex – director del grupo Graña y Montero al que pertenece Viva GyM, por colusión y lavado de activos.

En opinión de la Gerencia, el resultado de la investigación no tendrá efectos sobre la participación que corresponde a la Compañía en el Proyecto "Parques de Comas" y su cuenta en participación. Lo anterior en virtud que (i) se cuenta con salvaguardas para resguardar los activos en la Asociación, como es la incorporación de la Compañía en calidad de Fideicomisario Junior, lo que habilita a La Fiduciaria S.A. para reembolsar directamente a la Compañía los aportes efectuados al Proyecto, así como el 50% de los derechos, beneficios o utilidades que se generen; (ii) la Asociación en Participación Los Parques Comas no pertenece al segmento operacional de concesiones y/u obras públicas del grupo Graña y Montero, el cual fue objeto inicialmente de investigación por las autoridades de País y, (iii) a la fecha de estos estados financieros consolidados no hay conocimiento de alguna investigación que esté desarrollando algún organismo fiscalizador y/o autoridad que pudiera afectar a la Asociación en Participación Los Parques Comas.

ii. Inmobiliaria Nobein S.A.C.

Con fecha 19 de febrero de 2015, se constituyó Inmobiliaria Nobein S.A.C. (en adelante Nobein). El objeto social de Nobein es la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios de oficinas.

En diciembre de 2015 se adquirió el terreno ubicado en Jirón Paseo del Bosque 547-551, San Borja, para el desarrollo de un edificio de oficinas. Actualmente, se viene realizando las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto.

iii. GMVBS S.A.

Esta empresa se constituyó con la finalidad de que Viva GyM S.A. y Besco S.A.C. desarrollen el proyecto Inmobiliario "Parque Central Club Residencial". Cada empresa posee el 50% de participación en el mismo.

El 25 de agosto de 2008, se adquirieron los inmuebles 1, 2 y 3, por un valor total de US\$ 10,000,000. Estos se encuentran ubicados entre la Av. Mariscal Oscar R. Benavides y el Pasaje Presbítero García Villón N° 614-660, en el distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Este proyecto inmobiliario fue lanzado para la venta en julio de 2009 y se inició la construcción de la primera etapa en setiembre de 2013. El proyecto inmobiliario comprendió la construcción de un total 2,112 departamentos distribuidos en 22 edificios y 845 estacionamientos desarrollados a través de 19 etapas.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, fueron vendidos y entregados la totalidad de los departamentos y estacionamientos.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

vi. Cifras de estados financieros de los negocios conjuntos

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos; patrimonio y pérdida del ejercicio de los negocios en conjunto en las cuales la Compañía tiene control conjunto al 31 de diciembre de 2018:

<i>En miles de pesos</i>	Asociación en Participación "Los Parques de Comas"	Inmobiliaria Nobein S.A.C.	GMVBS S.A.
Al 31 de diciembre de 2018			
Activos	48,856,608	3,759,811	15,877
Pasivos	27,067,013	1,889,756	8,459
Patrimonio	22,952,012	1,870,055	7,418
Ganancia (pérdida) neta	6,215,644	(4,861)	(14,199)

E. Asociadas

La Compañía mantiene influencia significativa en la siguiente empresa:

		Porcentaje de participación	
		2018	2017
Empresas asociadas			
Asociación en participación			
Besalco Minería S.A.C. (i)	Besalco Maquinarias S.A.	20	20

i. Besalco Minería S.A.C.

Con fecha 20 de febrero de 2015, se constituyó Besalco Minería Perú S.A.C. (en adelante Besalco Minería), donde Besco posee el 20% de las acciones representativas de su capital. El objeto social de esta compañía es el arrendamiento de maquinaria pesada, equipos y herramientas para el sector minero, así como la prestación de servicio de inspección de maquinaria pesada. Adicionalmente, se dedica a la prestación de toda clase de servicios relacionados con la operación, el uso y manejo de dichos equipos, establecer relaciones con potenciales clientes, desarrollar alianzas estratégicas con empresas locales a efectos de lograr participar en concursos y licitaciones públicas y privadas.

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos; patrimonio y pérdida del ejercicio de las asociadas, en las cuales la Compañía ejerce influencia significativa al 31 de diciembre de 2018:

<i>En miles de pesos</i>	Besalco Minería S.A.C.
Al 31 de diciembre de 2018	
Activos	46,467
Patrimonio	46,467
Ganancia (pérdida) neta	625

F. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 31 de enero de 2019 y 11 de abril de 2018, respectivamente.

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, que se presentan sólo para propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores independientes cuyo dictamen, de fecha 11 de abril de 2018, expresó una opinión sin calificaciones.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

G. Proyectos y principales contratos sector inmobiliario - proyectos

i. Proyecto Los Prados

Ubicado en Chaclacayo, iniciado en el mes de enero 2014, consiste en un condominio multifamiliar con 4 tipos de departamentos entre flats y dúplex; cuenta con gimnasio, sala de reuniones, zona de parrilla y sala de juego para niños. La construcción finalizó en noviembre de 2016, y a la fecha aún se tiene stock de 22 estacionamientos, 3 depósitos y 1 Local Comercial.

ii. Proyecto Zafiro

Ubicado en el distrito de Barranco, iniciado en octubre de 2014, consiste en un moderno edificio de 17 pisos y 71 departamentos con áreas comunes como lobby de ingreso, piscina con vista panorámica, terraza con zona de parrillas, gimnasio y sala de usos comunes. La construcción finalizó en marzo de 2016, y a la fecha aún se tiene stock de 1 departamento y 3 estacionamientos.

iii. Proyecto Altaluz

Ubicado en el Callao, iniciado en el mes de agosto de 2016, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar con losas deportivas, gimnasio, locales comerciales y áreas verdes. Al 31 de diciembre se terminó la 2da Etapa de 80 departamentos, con un stock de 29 departamentos y 107 estacionamientos. Actualmente se viene construyendo la primera fase de la etapa 3, la cual se realizará durante 2019.

iv. Proyecto Awa Costanera

Ubicado en el Callao, iniciado en el 2016, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar, con áreas sociales, gimnasio equipado, piscina, sala de niños y sala de usos múltiples. Se viene realizando evaluación Estudio comercial de la zona para decisión final de desarrollo del proyecto o Venta del Terreno. La Gerencia considera que la inversión es recuperable debido al incremento del valor comercial del terreno adquirido para el desarrollo de dicho proyecto.

v. Proyecto Nogales

Ubicado en el distrito de El Agustino, iniciado en el mes de junio 2017, consiste en un condominio multifamiliar de 2,080 departamentos de 5 tipos entre flats y dúplex; cuenta con gimnasio equipado, piscina, salas de cine, cancha de gras sintético, áreas verdes, lobby de ingreso, locales comerciales, zona de parrillas y salas de uso común. A la fecha, el condominio concluyó con la primera fase (E9 y E10) y continúa con la construcción de la segunda fase (E11 y E12), Al 31 dic 2018 se entregaron 302 departamentos y 34 estacionamientos de la primera fase. La obra al 100% se espera concluya en diciembre de 2023, que consta de un total de 12 edificios.

vi. Proyecto Santa Ana

Ubicado en el departamento de Piura, consta de dos etapas; la primera etapa consiste en un condominio multifamiliar de 4 edificios de 10 y 12 pisos de 120 departamentos, con estacionamiento techado, gimnasio, sala de reuniones, zona de parrilla, sala de juegos para niños y tiendas, cuya construcción finalizó en junio 2015, y a la fecha aún se tiene stock de 1 departamento y 41 estacionamientos; y la segunda etapa consiste en un proyecto en curso de 144 departamentos, en dónde se han realizado obras preliminares y los trabajos de habilitación urbana. Esta segunda etapa con un edificio de 40 departamentos sale a la venta comercial en el primer trimestre de 2019.

Sector construcción - contratos

vii. Proyecto Prados del Sol

Contrato suscrito con fecha 27 de marzo de 2017, ejecutado para la empresa Paz Centenario S.A., dicho proyecto comprenderá la ejecución de la 4°, 5° y 6° etapa del proyecto multifamiliar, y está ubicado en la Av. Las Torres de Huachipa, distrito de Ate, Lima. La 4ta Etapa se entregó en el año 2017, la 5ta y 6ta Etapa culminó y se entregó en el mes de febrero de 2018.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

viii. Proyecto Icono

Contrato suscrito con fecha 27 de marzo de 2017, ejecutado para la empresa Paz Centenario S.A., dicho proyecto comprenderá la ejecución de 18 niveles, 3 sótanos, 255 departamentos, 2 locales comerciales, áreas comunes y 132 estacionamientos, ubicado en la Av. Arica, distrito de Breña, Lima. Dicho proyecto se ejecutó y entregó en el mes de noviembre de 2018.

Proyecto Motion

Contrato suscrito con fecha 21 de junio de 2017, ejecutado para la empresa Inmobiliaria Cantabria S.A.C. dado que esta último firmo un contrato bajo la modalidad de suma alzada con Inmobiliaria Valle Luz S.A.C. para la construcción del edificio Motion, que comprenderá la ejecución de 17 niveles, 4 sótanos y una azotea, y está ubicado en el distrito de San Miguel, Lima. Dicho proyecto se terminó y entregó en el mes de noviembre de 2018.

Servicio de asesoría, consultoría e ingeniería - contrato

ix. Proyecto Villa Panamericanos (NEC 3)

Contrato suscrito con fecha 8 de setiembre de 2017.

El consorcio conformado por la Compañía y Besalco S.A. (en adelante "el consorcio" o "el contratista"), suscribieron un contrato (en adelante el contrato) con el PROYECTO ESPECIAL PARA LA PREPARACION Y DESARROLLO DE LOS XVIII JUEGOS PANAMERICANOS DEL 2019, (en adelante el contratante), en el cual se acordó encargar al Consorcio, el diseño y construcción de la Villa de Atletas para la realización de los Juegos Panamericanos y Para Panamericanos Lima 2019.

El Consorcio debe proveer las obras y realizar las demás obligaciones conforme al contrato.

- El contrato de Ingeniería y Construcción se realiza sobre la base del contrato NEC (Sistema formal creado por la Institución de Ingenieros Civiles, que estandariza y define legalmente las responsabilidades y deberes de los empleadores y contratistas en la información de las obras. Está referido a la tercera versión o NEC 3), el que prevalecerá sobre cualquier otro documento que conforme el acuerdo;
- El consorcio comenzó a ejecutar la obra luego de suscrito el Contrato. Para ello, el Consorcio adquirió equipos de cómputo y otros equipos por cuenta del Contratante.
- Para realizar la obra, el contratista debe utilizar los equipos adquiridos por el Contratante, y, al finalizarla, entregarlas a este último.
- Asimismo, el contrato establece que el consorcio emitirá valorizaciones de acuerdo con el avance efectuado de la obra, lo que significa para este reconocer los ingresos de la actividad de diseño y construcción de la obra.

Dicho proyecto se espera culminar durante el año 2019.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene registrado en el estado consolidado de resultados integrales un ingreso por S/ 58,635,368 equivalente a M\$12,056,258 (S/ 8,084,569, equivalente M\$ 1,662,302 al 31 de diciembre de 2017) correspondientes a los servicios brindados por diseño de ingeniería para la ejecución de la obra Villa de Atletas para los Juegos Panamericanos Lima 2019 (nota 1.C (iii)), en donde el Consorcio Besco – Besalco es un vehículo para otorgar dicho servicio al cliente final y gestionar el cobro de las facturas emitidas.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros Consolidados

A. Bases de contabilización

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y vigentes a cada cierre.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en los que se ha aplicado la Norma NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la Norma NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la Nota 5.

B. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

C. Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo 'controla' una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. Los estados financieros de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este.

(ii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(iii) Pérdida de control

Cuando el Grupo pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de patrimonio. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la ex subsidiaria, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

(iv) Participación en inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que el Grupo tiene control conjunto, mediante el cual el Grupo tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos.

Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

(v) Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía grupales, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción de la participación del Grupo en la inversión. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

D. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, con excepción de las inversiones en asociadas que se contabilizan por el método de participación patrimonial.

E. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se preparan en soles (S/), que es la moneda funcional.

Los estados financieros consolidados y para fines de reporte, se presentan en pesos chilenos (\$) y todos los importes están redondeados a miles de pesos (M\$), excepto cuando se indique lo contrario

F. Conversión a pesos chilenos (moneda de presentación)

Los registros contables de las empresas del Grupo domiciliadas en Perú son llevados en soles de acuerdo con disposiciones legales vigentes en Perú y en Pesos Colombianos los registros contables de Besco Colombia S.A.S.

Los estados financieros adjuntos han sido traducidos a pesos chilenos tomando en consideración la moneda funcional del Grupo y los siguientes criterios de conversión de acuerdo a lo establecido en la NIC 21:

- Los activos y pasivos de cada uno de los estados de situación financiera presentados (es decir, incluyendo las cifras comparativas), fueron convertidos al tipo de cambio de cierre del correspondiente estado de situación financiera.
- Las cuentas del patrimonio fueron convertidas al tipo de cambio histórico, y
- los ingresos y gastos para cada estado del resultado integral presentado (es decir, incluyendo las cifras comparativas), fueron convertidas al tipo de cambio promedio mensual.

Todas las diferencias de cambio resultantes de estos criterios de conversión son reconocidas en otro resultado íntegro.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

G. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia realice juicio, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones; sin embargo, en opinión de la Gerencia los resultados reales no variarán significativamente con respecto a las estimaciones y supuestos aplicados por el Grupo.

i. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en la siguiente nota:

ii. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se incluye en las siguientes notas:

- Reconocimiento de ingresos (nota 3.L)
- La probabilidad de ocurrencia y pasivos contingentes (nota 3.K)
- Impuesto a las ganancias (nota 3.N).

Las estimaciones han sido calculadas con base en la mejor información disponible a la fecha de emisión de dichos estados financieros separados, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas en próximos periodos, lo que se haría reconociendo los efectos del cambio en los futuros estados financieros.

3. Principales Principios y Prácticas Contables

Las principales políticas aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, y otras inversiones de corto plazo altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y con riesgo no significativo de cambio en su valor razonable.

B. Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar comerciales emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

ii. Clasificación y medición posterior

Activo Financiero

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados. En el caso particular del Grupo, sus activos financieros se miden a costo amortizado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Evaluación del modelo de negocio

El Grupo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Grupo;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Grupo de los activos.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos, así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Grupo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Grupo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Clasificación y medición antes del 1 de enero de 2018

El Grupo clasifica sus activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, los cuales son medidos al costo amortizado, usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. En el caso del Grupo, sus pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable y subsecuentemente al costo amortizado. Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

En opinión de la Gerencia, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

C. Baja en cuentas

i. Activos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos

El Grupo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

ii. Pasivos financieros

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Grupo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iii. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Grupo tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iv. Valor razonable

Cuando el valor razonable de los activos y pasivos financieros registrados en el estado de situación financiera no puede ser derivado de mercados activos, se determina empleando técnicas de valuación las cuales incluyen el modelo de descuento de flujos de efectivo. Los datos de estos modelos son tomados de mercados observables de ser posible, pero cuando no sea factible, un grado de juicio es requerido al momento de determinar el valor razonable. Los juicios incluyen consideraciones de los riesgos de liquidez, de crédito y de volatilidad. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar los valores razonables de los instrumentos financieros registrados.

En opinión de la Gerencia, las estimaciones incluidas en los estados financieros del Grupo 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.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Jerarquía del valor razonable

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir. Precios) o indirectamente (es decir. Derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables). Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no mantiene instrumentos financieros medidos al valor razonable.

D. Deterioro del valor

Activos financieros no derivados

El Grupo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

El Grupo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Grupo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Grupo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Grupo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 60 días. El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando tiene una mora de 120 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Grupo está expuesto al riesgo de crédito.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir). Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Grupo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 120 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Grupo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Grupo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Grupo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Grupo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Grupo para la recuperación de los importes adeudados.

E. Inventarios

Los inventarios comprenden terrenos, obras terminadas o en proceso de construcción relacionados con los proyectos inmobiliarios que son destinadas a la venta, así como también los materiales de construcción y obras en proceso que son destinadas al servicio de construcción con terceros.

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

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Las obras en proceso comprenden los proyectos inmobiliarios, que se valorizan al costo de adquisición de los terrenos más los costos incurridos en su ejecución como: los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos y gastos generales relacionados con la construcción, costos financieros, los cuales no exceden de su valor neto de realización.

Los gastos financieros provenientes de financiamiento bancario atribuibles a la adquisición y transformación de cualquier activo apto, así como otros costos incurridos relacionados con la obtención de financiamiento, se capitalizan como mayor valor del activo apto durante el período que es necesario para completar y preparar el activo apto, que generalmente necesita un período de construcción superior a doce meses.

F. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos que la Compañía ha adquirido y que espera que las condiciones de mercado mejoren a efectos de desarrollar algún Proyecto inmobiliario. Estas son registradas inicialmente al costo. Posteriormente son medidas al valor razonable, basado en tasaciones técnicas de tasadores independientes. Cuando se transfieren a existencias por el inicio del desarrollo de un proyecto inmobiliario se transfieren a este rubro a su valor razonable.

G. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de este rubro se registran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para el Grupo y el costo de estos activos puede ser medido razonablemente. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan al estado de resultados en el periodo en el que estos gastos se incurren.

La depreciación de estos activos se calcula desde la fecha en que se encuentran disponibles para uso por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el período de su vida útil. El estimado de la vida útil de los activos es como sigue:

	Años
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipo	5
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres y equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

H. Arrendamientos

(i) Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento

Al inicio del acuerdo, el Grupo determina si el acuerdo es o contiene un arrendamiento. El Grupo separa los pagos y demás contraprestaciones requeridas por el acuerdo, al inicio del mismo o tras haber hecho la correspondiente reconsideración, entre los derivados del arrendamiento y los derivados de los otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos.

Si el Grupo concluye para un arrendamiento financiero que es impracticable separar con fiabilidad los pagos, reconocerá un activo y un pasivo por un mismo importe, igual al valor razonable del activo subyacente identificado; posteriormente, el pasivo se reducirá por los pagos efectuados, reconociendo la carga financiera imputada a dicho pasivo mediante la utilización de la tasa de interés incremental del endeudamiento del comprador.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

(ii) Activos arrendados

Los activos mantenidos por el Grupo bajo arrendamientos que le transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad, son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos arrendados se miden inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente.

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos y no se reconocen en el estado de situación financiera del Grupo.

(iii) Pagos por arrendamiento

Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocen en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de éste.

Los pagos mínimos por arrendamientos realizados bajo arrendamientos financieros son distribuidos entre la carga financiera y la reducción de la carga viva. La carga financiera total se distribuye entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

I. Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si el Grupo posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

J. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente.

K. Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se exponen en notas, a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan sólo si es probable su realización.

L. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Inicialmente el Grupo ha aplicado la NIIF 15 al 1 de enero de 2018. En la nota 18 se presenta información sobre las políticas contables del Grupo para los contratos con clientes. El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 se describe en la nota 5.

M. Transacciones y saldos en moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera se consideran aquellas que se efectúan en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Las ganancias o pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la conversión a los tipos de cambio al cierre del ejercicio de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

N. Impuesto a las ganancias corriente y diferido

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido y se reconocen en resultados.

i. Impuesto corriente

El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de reporte. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de los dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes sólo se compensan si se cumplen ciertos criterios.

ii. Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos a las ganancias diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía y subsidiarias espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos a las ganancias diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

4. Nuevas Normas o Adendas para el 2018 y Próximos Cambios Requeridos

A continuación se detalla los nuevos pronunciamientos emitidos y aplicables al Grupo, los cuales fueron considerados en la preparación de los estados financieros consolidados bajo NIIF para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2018, asimismo se incluyen los próximos requerimientos aplicables a periodos anuales que inician el 1 de enero de 2019 y siguientes.

Nuevos requerimientos actualmente vigentes

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
1 de enero de 2018	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes. ▪ NIIF 9 – Instrumentos financieros. ▪ Clasificación y medición de transacciones de Pago Basado en Acciones (enmiendas a la NIIF 2). ▪ Aplicación de la Norma NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros (Modificaciones a la NIIF 4). ▪ Transferencias de propiedades de inversión (enmiendas a la NIC 40). ▪ Mejoras anuales a NIIF 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28). ▪ CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

Próximos requerimientos

Fecha de vigencia	Nuevos requerimientos o modificaciones
1 de enero de 2019	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NIIF 16 – Arrendamientos. ▪ CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de Impuesto a las Ganancias. ▪ Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la NIIF 9). ▪ Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28). ▪ Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la NIC 19). ▪ Mejoras anuales a NIIF 2015-2017 (diversas normas).
1 de enero de 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificaciones a referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
1 de enero de 2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NIIF 17 Contratos de Seguros.
Disponibles para adopción opcional/fecha de vigencia postergada indefinidamente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Venta o contribución de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmienda a la NIIF 10 y NIC 28).

NIIF 16 Arrendamientos.

Emitida norma introduce un modelo de reconocimiento de arrendamientos dentro del estado de situación financiera. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso representado por el derecho de usar el activo subyacente y un pasivo representado por su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen excepciones opcionales en la aplicación de esta norma para arrendamientos de corto plazo y bienes de bajo valor. La contabilidad para el arrendador permanece similar a la establecida por la norma de arrendamientos actual.

Esta norma reemplaza la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, Interpretación SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Interpretación SIC-15 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

La norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada para compañías que apliquen NIIF 15 en o antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16.

El Grupo está en proceso de evaluación del impacto de esta norma. En adición, la Compañía analizará sus contratos de servicios con base en los nuevos requerimientos de la NIIF 16.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Norma NIIF 17 Contratos de Seguros.

5. Cambios en las Políticas Contables Significativas

El Grupo ha aplicado la NIIF 9 y la NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

Debido a los métodos de transición escogidos por el Grupo al aplicar estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación de estas normas se atribuye principalmente a lo siguiente:

- El modelo de negocios que sigue el Grupo es percibir los flujos de efectivo contractualmente pactados
- No se presentan cambios en la clasificación y medición de los activos financieros mantenidos por el Grupo.
- La cartera de cuentas por cobrar del Grupo no presenta un componente de financiación significativo y se miden al costo amortizado.
- El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados de cobertura.
- En los contratos de venta de unidades inmobiliarias se identificaron dos Obligaciones de Desempeño (OD):
 - Venta de Inmueble.
 - Alícuota del área común atribuible al comprador.
- Los servicios de Post-Venta, incluidos en el Presupuesto de Contrato (Expediente Técnico del Proyecto) son obligaciones que el Grupo debido a su probabilidad de ocurrencia.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Norma NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Como resultado de la adopción de la Norma NIIF 9, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la Norma NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Anteriormente, el enfoque del Grupo era incluir cualquier deterioro de cuentas por cobrar comerciales (si ocurría) en gastos administrativos. Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentarán bajo los 'costos financieros', de manera similar a la presentación bajo la Norma NIC 39, y no se presentarán por separado en el estado consolidado de resultado y otros resultados integrales debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

Adicionalmente, el Grupo ha adoptado modificaciones consecuentes a la Norma NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar que se aplican a las revelaciones sobre 2018 pero por lo general no se han aplicado a la información comparativa.

i. Clasificación y Medición

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la Norma NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables del Grupo relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados (para los derivados que se usan como instrumentos de cobertura).

La tabla a continuación adjunta explica las categorías de medición originales bajo la Norma NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la Norma NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo al 1 de enero de 2018.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

El efecto de la adopción de la Norma NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

<i>En miles de pesos</i>	Clasificación original bajo NIC 39	Clasificación original bajo NIIF 9	Importe en libros bajo NIC 39	Importe en libros bajo NIIF 9
Activo financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	15,092,591	15,092,591
Cuentas por cobrar comerciales	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	4,248,839	4,248,839
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	2,597,452	2,597,452
Total activos financieros			21,938,882	21,938,882
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	11,458,589	11,458,589
Cuentas por pagar comerciales	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	3,845,338	3,845,338
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	751,300	751,300
Otras cuentas por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	1,676,506	1,676,506
Total pasivos financieros			17,731,733	17,731,733

ii. Deterioro

La NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que bajo la NIC 39.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 no resulta en una provisión adicional para deterioro, debido al corto plazo existente entre la facturación y la fecha de pago por parte de sus clientes en el sector construcción y unidades inmobiliarias.

Los principales impactos resultantes de la aplicación inicial de la NIIF 9 se asocian con aspectos de deterioro de activos financieros que se describen a continuación:

- La Compañía utiliza una solución práctica para medir las pérdidas crediticias esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales, utilizando una matriz de provisiones que asigne porcentajes de pérdida por antigüedad de los saldos.
- Como resultado de lo anterior, la Compañía ha estructurado su cartera de clientes en función a su comportamiento de pago conjunto, los cuales se encuentran presentados a través de intervalos de tiempo. A través de este análisis, se identificó el porcentaje de pérdida que tenía cada cartera, sobre el total de ventas por período. De esta forma, se pudo determinar los ratios de pérdida que cada cartera de clientes había manejado los últimos años.
- Con el detalle de ratios de pérdida histórica, se evaluó la correlación de los mismos con variables económicas que permitirían predecir la evolución de estas ratios. Con un alto nivel de dependencia, la Compañía desarrolló un modelo estadístico, que permite conocer la ratio de pérdida esperada, en función a la expectativa de cambio de estas variables económicas.
- Obtenido los ratios de pérdida estimados, se les aplicó sobre la antigüedad de cuentas por cobrar que se encuentran vigentes, dado como resultado, los ajustes que se describen más adelante.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 31 de diciembre de 2018 la Gerencia ha estimado que no existen pérdidas crediticias esperadas (nota 8) con respecto a la política contable aplicada anterior de deterioro.

iii. Contabilidad de Cobertura

El Grupo no cuenta con instrumentos financieros derivados de cobertura.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia del control - en un momento determinado o a lo largo del tiempo - requiere juicio.

Introduce un modelo de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos ordinarios proveniente de los contratos con clientes:

1. Identificar el contrato con el cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Distribuir el precio de la transacción en las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisface la obligación desempeño.

Para la transición a la NIIF 15, la Compañía ha utilizado el enfoque prospectivo simplificado, sin re-expresión, de la información comparativa al ejercicio 2017.

Como resultado de su evaluación, la Compañía ha estimado que el impacto de la NIIF 15 para sus ingresos es bajo, a consecuencia de lo siguiente:

- Los acuerdos con sus clientes se pactan bajo un contrato comercial por las ventas de unidades inmobiliarias y servicios de construcción y administración, de forma que los derechos y obligaciones de las partes, así como las condiciones de pago, cumplen las condiciones para calificar estos acuerdos como contratos bajo esta nueva NIIF.
- Si bien existe compromisos específicos en cada contrato con sus clientes, estos compromisos se desarrollan de forma simultánea y los clientes no entienden el desarrollo separado de los mismos. Por esta razón, los compromisos no son distintos en el contexto de cada contrato y se combinan para dar lugar a una obligación de desempeño separada por contrato.
- El precio de la transacción está pactado en los contratos de venta inmobiliaria y construcción, no se identifican contraprestaciones variables que podrían afectar dicho precio, como es el caso de reclamos y penalidades, estas no han ocurrido a la fecha y, si hubieran ocurrido, serían situaciones muy específicas y de carácter inmaterial.
- Finalmente, la oportunidad de reconocimiento del ingreso no varía, debido a que sus obligaciones de desempeño se reconocen a lo largo del tiempo (como lo ha venido haciendo) (nota 18).

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha identificado impactos cuantitativos sobre los estados financieros separados derivados de la aplicación de la NIIF 15.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

6. Instrumentos Financieros – Valores Razonables y Gestión de Riesgos**A. Clasificaciones contables y valores razonables**

El siguiente cuadro muestra el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros incluyendo los niveles de jerarquía del valor razonable:

<i>En miles de pesos chilenos</i>	Valor en libros		Valor razonable	
	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Al 31 de diciembre 2018				
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo y equivalentes al efectivo	17,162,268	-	17,162,268	-
Cuentas por cobrar comerciales	8,431,511	-	8,431,511	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2,990,263	-	2,990,263	-
	28,584,042	-	28,584,042	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Obligaciones financieras	-	19,981,287	19,981,287	19,981,287
Cuentas por pagar comerciales	-	8,546,526	8,546,526	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	1,091,738	1,091,738	-
Otras cuentas por pagar	-	5,158,240	5,158,240	-
	-	34,777,791	34,777,791	19,981,287
Al 31 de diciembre 2017				
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo y equivalentes al efectivo	15,092,591	-	15,092,591	-
Cuentas por cobrar comerciales	4,248,839	-	4,248,839	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2,597,452	-	2,597,452	-
	21,938,882	-	21,938,882	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Obligaciones financieras	-	11,458,589	11,458,589	11,458,589
Cuentas por pagar comerciales	-	3,845,338	3,845,338	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	751,300	751,300	-
Otras cuentas por pagar	-	1,676,506	1,676,506	-
	-	17,731,733	17,731,733	11,458,589

B. Gestión de Riesgos Financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de capital

C. Riesgo de mercado**i. Riesgo de tipo de cambio**

Las principales transacciones en moneda extranjera son en dólares estadounidenses y están relacionadas con cuentas por cobrar y con las actividades de financiamiento del Grupo, las que la exponen al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar estadounidense.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

La Gerencia ha decidido aceptar este riesgo por lo que no ha efectuado operaciones de cobertura. Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre se resumen como sigue:

<i>En dólares estadounidenses</i>	2018	2017
Activo		
Efectivo y equivalente al efectivo	4,156,793	95,312
Cuentas por cobrar comerciales	530	74
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	403,200	240,092
Otras cuentas por cobrar	16,497	11,885
	4,577,020	347,363
Pasivo:		
Cuentas por pagar comerciales	1,238,760	958,727
Cuentas por pagar entidades relacionadas	1,481,938	1,198,302
Otras cuentas por pagar diversas	85,764	45,151
Obligaciones financieras	1,104,903	364,140
	3,911,365	2,566,320
Posición activa (pasiva) neta	665,655	(2,218,957)

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio del mercado libre que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2018, los tipos de cambio utilizados por la Compañía y Subsidiarias para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido de S/3.369 y S/3.379 por US\$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.238 y S/3.245 por US\$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017).

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía y Subsidiarias registraron una pérdida por diferencia en cambio, neta por M\$86,015 (ganancia neta de M\$681 al 31 de diciembre de 2017).

La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias consideran razonable un 10% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad asumiendo una revaluación/devaluación del dólar estadounidense (US\$) equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios anteriormente reflejados:

	Incremento / disminución en US\$ tipo de cambio	Efectos en resultados antes de impuestos en miles de pesos
2018	+10%	45,307
	-10%	(45,307)
2017	+10%	136,456
	-10%	(136,456)

ii. Riesgo de tasa de interés

El Grupo no mantiene activos significativos que generan intereses; sus ingresos y flujos del efectivo operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

El riesgo de tasa de interés del Grupo surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al grupo al riesgo de tasa de interés en los flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone al Grupo al riesgo del valor razonable de las tasas de interés.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

La política del Grupo es mantener financiamientos a tasas de interés fijas. Al respecto, la Gerencia considera que el riesgo del valor razonable de tasas de interés no es importante dado que las tasas de interés de los préstamos bancarios y del contrato de arrendamiento financiero no difieren significativamente de las tasas de interés de mercado que se encuentran disponibles para instrumentos financieros similares.

D. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo se origina de la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones, en la medida que éstas hayan vencido. La Gerencia considera que el Grupo no tiene riesgo crediticio importante debido a que las concentraciones significativas de riesgo de crédito corresponden principalmente a las cuentas por cobrar a empresas relacionadas, las que mantienen un buen historial crediticio; y los depósitos son efectuados en entidades financieras de primer nivel. Consecuentemente, el Grupo no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

E. Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. Debido a la naturaleza dinámica de sus actividades de operación e inversión, el Grupo intenta conservar flexibilidad en el financiamiento a través del mantenimiento de líneas de crédito comprometidas disponibles.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros del grupo clasificados según su vencimiento, considerando el período restante para llegar a ese vencimiento en la fecha del cierre del ejercicio:

<i>En miles de pesos</i>	Valor en libros	2 meses o menos	2 – 12 meses	1 – 2 años
Al 31 de diciembre de 2018				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	19,981,287	2,859,034	5,631,438	11,490,815
Cuentas por pagar comerciales	8,546,526	1,622,003	6,924,523	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,091,738	1,091,738	-	-
Otras cuentas por pagar	5,158,240	5,158,240	-	-
	34,777,791	10,731,015	12,555,961	11,490,815
Al 31 de diciembre de 2017				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	11,458,589	1,533,560	4,770,041	5,154,988
Cuentas por pagar comerciales	3,845,338	3,845,338	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	751,300	6,062	2,044	743,194
Otras cuentas por pagar	1,676,506	1,676,506	-	-
	17,731,733	7,061,466	4,772,085	5,898,182

La Gerencia administra el riesgo asociado con los importes incluidos en cada una de las categorías mencionadas anteriormente, los cuales incluyen el mantener buenas relaciones con bancos locales con el fin de asegurar suficientes líneas de crédito en todo momento, así como también solventar capital de trabajo con flujos de efectivo proveniente de las actividades de operaciones.

F. Administración del Riesgo de Capital

El objetivo del Grupo al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y proporcionar el retorno esperado a sus accionistas y los beneficios respectivos a los otros grupos de interés; así como mantener una estructura óptima para reducir el costo del capital.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el monto de los dividendos pagados a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del índice de deuda / patrimonio. Este índice es determinado dividiendo la deuda neta (neto de anticipos) entre el patrimonio. La deuda neta es calculada como el total del endeudamiento del Grupo menos el efectivo y equivalentes al efectivo.

A continuación se muestra el cálculo del índice de deuda/patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	2018	2017
Total pasivos (neto de anticipos)	34,777,791	17,768,098
Menos, efectivo y equivalentes al efectivo	(17,162,268)	(15,092,591)
Deuda neta	17,615,523	2,675,507
Patrimonio	26,973,905	20,573,163
Índice deuda – patrimonio	0.65	0.13

G. Medición de valor razonable

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, cuentas por pagar a partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar registradas en el estado de situación financiera son similares a sus valores razonables debido al corto vencimiento de estos instrumentos.

7. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Caja	10,898	5,968
Cuentas corrientes (a)	15,927,012	13,904,743
Depósitos a plazos (b)	1,224,358	1,181,880
	17,162,268	15,092,591

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo mantiene cuentas corrientes de libre disponibilidad y devengan intereses a tasas de mercado.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018, los depósitos a plazo son en soles y se mantienen en instituciones financieras locales, son de libre disponibilidad y devengan una tasa de interés anual efectiva de 3.36% anual y son de vencimiento menor a 30 días. Al 31 de diciembre de 2017, los depósitos a plazo son en soles, devengan una tasa de interés anual efectiva de 4.5% anual y son de vencimiento menor a 30 días.
- (c) De acuerdo con la información de la clasificadora de riesgo, Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. la calidad de los bancos locales en las que el grupo deposita su Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre se discrimina como sigue:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Depósitos en bancos		
Clasificación A+	7,535,624	14,044,771
Clasificación A	9,615,746	1,041,852
	17,151,370	15,086,623

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

8. Cuentas por Cobrar Comerciales

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Facturas por cobrar emitidas y por emitir (a)	8,169,042	4,178,076
Otras cuentas por cobrar	262,469	70,763
	8,431,511	4,248,839

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 corresponden a las valorizaciones por el avance al cierre del ejercicio, por el servicio de diseño de ingeniería y construcción prestado a terceros por S/ 710,368, (equivalente a M\$146,062) y por el reembolso de costos y gastos por el servicio de administración de la Villa Panamericanos por S/ 36,938,829 (equivalente a M\$7,595,144) y el registro de la valorización del Consorcio Quellaveco por S/ 1,965,332 (equivalente a M\$404,100) y otros servicios por S/115,443 (equivalentes a M\$23,736). Al 31 de diciembre de 2017 comprende S/ 7,280,822 (equivalente a M\$1,379,318) con Paz Centenario S.A.; S/ 14,613,711 (equivalente a M\$ 2,769,499) por reembolso de costos y gastos por el servicio de administración de la Villa Panamericanos y S/ 533,255 (equivalente a M\$101,023) por otros servicios.

Las cuentas por cobrar comerciales tienen vencimiento corriente, no cuentan con garantías específicas y no generan intereses.

De acuerdo con el análisis efectuado por la Gerencia, se considera que una cuenta por cobrar se encuentra deteriorada cuando ha sido clasificada como cuenta incobrable y, por tanto, ha sido presentada en el rubro estimación por deterioro de cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no se tienen cuentas incobrables ya que sus clientes cuentan con un reconocido prestigio en el mercado nacional y sector inmobiliario y no muestra problemas financieros al cierre del período.

Los clientes por la compra de unidades inmobiliarias cancelan la compra de los departamentos de forma inmediata con el pago de la cuota inicial y la diferencia es cancelada por el banco que financia a dichos clientes.

La calidad crediticia de las cuentas por cobrar se ha evaluado por deudores sobre la base de información histórica que refleja los índices de incumplimiento, como sigue:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Antigüedad de las cuentas por cobrar		
Vigentes	8,431,511	4,248,839
Clasificación por deudor		
Grupo 2	8,431,511	4,248,839

Grupo 2: clientes existentes (más de 6 meses) sin incumplimientos en el pasado.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario efectuar una estimación por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 (nota 5), adicionalmente considera que se cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 5.ii).

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

9. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Las principales transacciones con entidades relacionadas que devienen en saldos por cobrar y por pagar comprenden:

<i>En miles de pesos</i>	Transacción	Valor de la transacción		Saldo pendiente	
		2018	2017	2018	2017
Ingresos y otros					
Promotora Inmobiliaria La Frissia S.A.S.	Préstamos (a)	2,213,405-	1,108,432	2,503,815	2,318,301
Promotora Twins S.A.S.	Préstamos (a)	-	72,105	263,176	226,821
Viva GYM S.A.	Prestación de servicios	207,420	50,141	177,985	-
Besalco Sucursal en el Perú	Anticipos otorgados	32,898	185	32,898	-
Besalco S.A.	Reembolso de gastos	4,318	4,158	12,208	4,454
GMVBS S.A.	Reembolso de gastos	1,735	2,431	181	224
Miranda Constructores S.A.	Préstamos	-	-	-	36,687
Besalco Perú S.A.C.	Préstamos	-	-	-	10,965
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas				2,990,263	2,597,452
Gastos y otros					
Besalco S.A.	Préstamos y regalías (b)	343,363	775,260	794,799	743,888
JJC Contratistas Generales S.A.	Préstamos	268,617	-	268,617	-
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	Aporte de capital	26,578	-	26,578	-
Besalco S.A. – Sucursal en Perú	Aporte de casa matriz	-	185	1,744	5,632
GMVBS S.A.	Prestación de servicios	1,735	2,555	-	1,780
Cuentas por pagar a entidades relacionadas				1,091,738	751,300

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas por cobrar a Promotora Inmobiliaria La Frissia S.A.S. y a Promotora Twins S.A.S. se refieren a préstamos otorgados por la subsidiaria Besco Colombia S.A.S. por S/11,610,660 (equivalente a M\$2,199,585) y S/1,197,290 (equivalente a M\$226,821) respectivamente, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, los mismos que generan intereses a tasa anual de 14% anual, son de vencimiento corriente y no tienen garantías específicas.

(b) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas por pagar a Besalco S.A. corresponde principalmente a un préstamo de US\$ 950,000 (equivalente a M\$584,013), el mismo que genera intereses a tasa anual de 2.5% anual, son de vencimiento corriente y no tienen garantías específicas.

A. Controladora y controladora principal

Al 31 de diciembre del 2018 y de 2017 no hay cambios en la controladora y controladora principal de la Compañía.

B. Transacciones con personal clave de la gerencia**i. Préstamos a los directores**

Al 31 de diciembre del 2018 y de 2017 no hay préstamos a directores.

ii. Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

<i>En miles de pesos</i>	Valor de la transacción	
	2018	2017
Beneficios a empleados de corto plazo	618,816	482,378

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

iii. Transacciones con personal clave de la gerencia

Durante los años 2018 y 2017, no hubo transacciones entre la Compañía y el personal clave de la gerencia, aparte de las mencionadas en el punto (ii).

10. Inventarios

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	Terreno	Construcciones en proceso	Total
2018			
Proyectos en proceso (a):			
Proyecto Altaluz	1,445,219	2,372,603	3,817,822
Proyecto Los Nogales	116,624	3,577,824	3,694,448
Proyecto Awa Costanera	811,068	492,537	1,303,605
Proyecto Alameda Santa Ana	491,329	1,905,897	2,397,226
Proyecto Centrika	927,651	484,462	1,412,113
Proyecto Las Palmas	4,866,269	280,676	5,146,945
Proyecto Alameda Rímac	2,830,890	1,151,424	3,982,314
Proyecto Consorcio Quellaveco	-	85,934	85,934
Proyecto La Frissia	-	116,277	116,277
Proyecto Otros	-	14,665	14,665
Anticipo por compra de terreno	-	-	4,213,508
Materiales para la construcción	-	-	146,165
Otros inventarios	-	-	795,752
	11,489,050	10,482,299	27,126,774
Productos terminados			
Estacionamientos y Depósitos Los Prados	-	-	97,939
Estacionamientos y Depósitos Zafiro	-	-	105,842
Estacionamientos y Depósitos Alameda Santa Ana I	-	-	96,301
Local comercial Central 10.5	-	-	868,479
	-	-	1,168,561
	11,489,050	10,482,299	28,295,335
2017			
Proyectos en proceso (a):			
Proyecto Altaluz Callao	1,586,573	2,076,962	3,663,535
Proyecto Alameda Santa Ana I	553,649	1,675,776	2,229,425
Proyecto Alameda Santa Ana II	1,073,001	148,905	1,221,906
Proyecto Awa Costanera	747,289	454,694	1,201,983
Proyecto Los Nogales	6,090,154	1,312,649	7,402,803
Proyectos otros	-	53,934	53,934
Materiales para la construcción	-	-	153,674
Otros inventarios	-	-	71,566
	10,050,666	5,722,920	15,998,826
Productos terminados			
Estacionamientos y Depósitos Los Prados	-	-	154,358
Estacionamientos y Depósitos Zafiro	-	-	1,075,989
Estacionamientos y Depósitos Alameda Santa Ana I	-	-	1,298,319
	-	-	2,528,666
	10,050,666	5,722,920	18,527,492

- (a) Los proyectos en proceso corresponden principalmente a los costos de construcción, costos de terrenos y otros costos relacionados al desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios destinados a la venta. La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias estiman que estos proyectos inmobiliarios serán terminados en el año 2019.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

La Gerencia estima que sus inmuebles en proceso serán vendidos dentro del ciclo normal de sus operaciones, con excepción de los terrenos que se estima sean realizados mediante la ejecución y venta de unidades inmobiliarias en el mediano plazo.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y Subsidiarias, no es necesario registrar una estimación para deterioro de inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017

11. Inversiones en Subsidiarias, Negocios Conjuntos y Asociadas

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	Porcentaje de participación patrimonial		Patrimonio al		Valor en libros	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Negocios conjuntos:						
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	50%	50%	22,952,012	20,478,467	11,476,006	10,239,233
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	50%	50%	1,870,055	1,443,590	935,027	721,795
GMVBS S.A.	50%	50%	7,418	9,535	3,710	4,768
Miranda Constructores S.A.	-	50%	-	126,895	-	63,448
Asociadas:						
Besalco Minería S.A.C.	20%	20%	46,467	112,174	9,293	22,435
Besalco Perú S.A.C.	-	20%	-	41,374	-	8,274
			24,875,952	22,212,035	12,424,036	11,059,953

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los movimientos de inversión en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas fueron como sigue:

<i>En miles de pesos</i>	Saldo inicial	Participación en resultados de asociadas	Aportes	Devolución Aportes	Retiros	Diferencia por conversión	Saldo final
2018							
Negocios conjuntos:							
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	10,239,233	2,951,650	-	(2,744,948)	-	1,030,071	11,476,006
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	721,795	(2,308)	154,059	-	-	61,481	935,027
GMVBS S.A.	4,768	(6,742)	5,634	-	-	50	3,710
Miranda Constructores S.A.	63,448	-	-	-	(63,448)	-	-
Asociadas:							
Besalco Perú S.A.C.	22,435	-	-	-	(22,435)	-	-
Besalco Minería S.A.C.	8,274	297	-	-	-	722	9,293
	11,059,953	2,942,897	159,693	(2,744,948)	(85,883)	1,092,324	12,424,036
2017							
Negocios conjuntos:							
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	8,587,860	2,926,508	(746,714)	-	-	(528,421)	10,239,233
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	516,826	(1,173)	243,337	-	-	(37,195)	721,795
GMVBS S.A.	27,944	(22,915)	-	-	-	(261)	4,768
Miranda Constructores S.A.	79,319	(12,581)	-	-	-	(3,290)	63,448
Asociadas:							
Besalco Perú S.A.C.	26,318	(23,299)	20,578	-	-	(1,162)	22,435
Besalco Minería S.A.C.	9,016	(314)	-	-	-	(428)	8,274
	9,247,283	2,866,226	(482,799)	-	-	(570,757)	11,059,953

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

12. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el saldo de este rubro asciende a S/ 9,740,109, equivalente a M\$ 2,002,704 y corresponde a un terreno ubicado en Piura, el cual se espera desarrollar un proyecto inmobiliario en un largo plazo. El valor de la tasación realizada a dicho terreno es mayor al valor en libros al 31 de diciembre 2018 y de 2017.

13. Obligaciones Financieras

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	Tipo de préstamo	Tasa de Interés	Vencimiento	2018	2017
BESCO					
Banco de Crédito del Perú (a) - i	Pagaré	7.50%	2018	-	932,771
Banco de Crédito del Perú (a) - ii	Pagaré	8.10%	2019	450,762	414,451
Banco de Crédito del Perú (a) -iii	Leasing	5.17%	2022	380,665	-
Banco de Crédito del Perú (a) - iv	Leasing	6.88%	2023	18,289	-
Banco de Crédito del Perú (a) - v	Leasing	6.21%	2021	79,521	-
Interbank	Pagaré	7.85%	2020	7,195,599	6,140,757
Interbank	Pagaré	7.78%	2018	-	528,865
Interbank	Pagaré	7.85%	2020	765,815	-
Interbank	Pagaré	7.85%	2020	269,930	-
Interbank	Pagaré	4.50%	2021	148,542	-
Interbank	Pagaré	6.00%	2021	1,549,863	-
Interbank	Pagaré	4.50%	2021	3,336,787	-
Banco Pichincha	Pagaré	8.65%	2019	51,083	716,160
Banco Pichincha	Pagaré	7.50%	2018	-	522,000
Banco Pichincha	Pagaré	7.80%	2019	332,667	-
Banco Pichincha	Pagaré	7.80%	2019	323,668	-
Bancocolombia	Pagaré	5.68%	2018	-	223,855
BBVA Continental	Pagaré	5.95%	2019	837,342	-
Banco Santander	Pagaré	6.50%	2019	174,484	-
Banco Interamericano de Finanzas	Pagaré	5.11%	2019	289	-
Banco Interamericano de Finanzas	Leasing	6.32%	2021	59,778	-
BESCO COLOMBIA					
Bancolombia	Pagaré	13.34%	2018	-	90,413
Bancolombia	Pagaré	13.45%	2019	498,651	483,374
Bancolombia	Pagaré	13.27%	2019	150,467	147,810
Bancolombia	Pagaré	12.36%	2019	389,180	377,008
Bancolombia	Pagaré	12.09%	2019	131,767	127,518
Bancolombia	Pagaré	11.17%	2018	-	16,823
Bancolombia	Pagaré	10.60%	2019	762,193	736,784
Bancolombia	Pagaré	10.27%	2019	332,946	-
Bancolombia	Pagaré	10.24%	2019	180,856	-
MIRANDA CONSTRUCTORES					
BBVA Continental	Pagaré	4.90%	2019	1,560,143	-
Total				19,981,287	11,458,589
Obligaciones financieras corrientes				(8,490,472)	(6,303,601)
Obligaciones financieras no corrientes				(11,490,815)	(5,154,988)

- (a) A fin de garantizar las obligaciones financieras que el Grupo mantiene con los bancos Interbank, Banco de Crédito del Perú y Banco Financiero, se han constituido hipotecas sobre sus inmuebles y avals por US\$ 95,651,258, US\$ 3,738,317 y US\$ 22,244,405, respectivamente (equivalente a M\$ 66,455,625, M\$2,597,271 y M\$15,454,745, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía y Subsidiarias no están obligados a cumplir con ciertas cláusulas relacionadas con ratios financieros.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos de actividades de financiación:

<i>En miles de pesos</i>	Otros pasivos financieros	Prestamos entre relacionadas	Total
Al 1 de enero del 2018	11,458,589	593,500	12,052,089
Cambios por flujo de efectivo de financiación			
Cobro por préstamos y financiamiento	12,009,240	-	12,009,240
Pago de préstamos y financiamiento	(5,030,982)	(310,703)	(5,341,685)
Préstamos otorgados	-	-	-
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	18,436,847	282,797	18,719,644
Efecto de las variaciones en las tasas de cambio	977,968	75,530	1,053,498
Cambios en valor razonable	-	-	-
Otros cambios relacionado con pasivos			
Gasto por intereses	1,195,593	16,533	1,212,126
Intereses pagados	(629,121)	-	(629,121)
Total otros cambios relacionados con pasivos	566,472	16,533	583,005
Saldo al 31 de diciembre del 2018	19,981,287	(374,860)	20,356,147

14. Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar ascienden a S/ 41,565,860 (equivalente a M\$ 8,546,226) y (S/ 20,297,882, equivalente a M\$ 3,845,338 al 31 de diciembre de 2017). Las deudas contraídas son por contratistas y materiales para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios y por el servicio de obra prestado. No devengan intereses y son de vencimiento corriente.

15. Anticipos Recibidos de Clientes

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Sector inmobiliario				
Proyecto inmobiliario "Prados de Chaclacayo"	8,551	-	68,897	-
Proyecto inmobiliario "Zafiro Barranco"	-	-	8,848	-
Proyecto inmobiliario "Altaluz Callao"	350,662	-	-	21,274
Proyecto inmobiliario "Las Palmas"	225,561	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Santa Ana – I Etapa"	-	-	46,053	-
Proyecto inmobiliario "Santa Ana – II Etapa"	5,488	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Los Nogales"	2,786,974	231,049	-	1,146,531
Proyecto inmobiliario "La Frissia"	855,169	-	-	-
	4,232,405	231,049	123,798	1,167,805
Sector construcción con terceros				
Obra Prados del Sol	-	-	152,547	-
Obra Icono	-	-	865,995	-
Obra Motion (a)	-	-	678,559	-
Proyecto "Villa Panamericanos"	5,459,215	-	13,297,171	-
Proyecto "Consortio Quellaveco"	2,396,445	-	-	-
	7,855,660	-	14,994,272	-
	12,088,065	231,049	15,118,070	1,167,805

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a los adelantos de efectivo entregados por los clientes para la adquisición de departamentos, estacionamientos o locales comerciales de los proyectos inmobiliarios del Grupo. Asimismo, por el servicio prestado por la ejecución de obras.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

16. Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Tributos por pagar	2,445,303	602,051
Remuneraciones por pagar	958,224	558,341
Provisiones (a)	1,754,713	516,114
	5,158,240	1,676,506

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de las provisiones incluye S/ 1,310,237 (equivalente a M\$ 269,403.18) que corresponde a una bonificación para los funcionarios del Grupo, S/ 2,360,718 (Equivalente a M\$ 485,397) por la contingencia con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (S/ 416,404, equivalente a M\$78,888 al 31 de diciembre de 2017). Adicionalmente, incluye S/ 4,863,055, equivalente a M\$ 437,225.73 referido a la provisión de los costos por incurrir en los proyectos inmobiliarios y por servicios de construcción (S/ 2,307,926, equivalente a M\$ 437,226 al 31 de diciembre de 2017).

17. Patrimonio**A. Capital emitido**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el capital de acuerdo con los estatutos de la Compañía es de S/ 41,666,667, equivalente a M\$ 8,381,433 dividido y representado en 41,666,667, acciones, respectivamente, con un valor nominal de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre, la estructura de participación accionaria de la Compañía fue como sigue:

Participación individual en el capital	Número de Accionistas	Porcentaje total de participación (%)
De 0.01 al 0.93	1	0.92
De 0.01 hasta 7.00	2	8.00
De 90.01 hasta 100.00	1	91.08
	4	100.00

B. Prima de Emisión

El saldo de esta cuenta representa el mayor valor pagado por cada nuevo accionista con relación al valor nominal de las acciones emitidas por la Compañía. El saldo al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 asciende a S/ 2,503,050, equivalente a M\$ 453,076.

C. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades en Perú, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado.

En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la reserva legal alcanzó el máximo de transferencias permitido por ley, con un saldo de S/ 8,333,333, equivalente a M\$ 1,675,193.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

D. Resultados Acumulados

A partir de 2017 los dividendos en favor de accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas en Perú, están afectos a la tasa del 5%. Este impuesto es de cargo de los accionistas; el mismo que es retenido y liquidado por la Compañía. La distribución de dividendos que correspondan a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2014 está afecta al 4.1%, la de las utilidades obtenidas en los años 2015 y 2016 al 6.8%.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades no constituyen renta gravable para efectos del impuesto a las ganancias. Sin embargo, en relación con los inversionistas extranjeros, éstos están autorizados a transferir al exterior, en divisas libremente convertibles, previo pago de los impuestos de ley en los casos aplicables, el integro de sus capitales, dividendos, regalías y cualquier elemento de propiedad industrial, registrados en el organismo nacional competente (Comisión Nacional de Inversión y Tecnología Extranjera - CONITE).

Mediante sesión de Junta General de Accionistas de fecha 27 de diciembre de 2017 se aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2014 por S/ 3,080,850, equivalente M\$ 613,471. En el año 2018 no se han distribuido dividendos.

Al 31 de diciembre de 2018, se determina una ganancia en el efecto de las diferencias en cambio por conversión por M\$ 1,993,065 (Al 31 de diciembre de 2017 una pérdida por M\$ 1,063,883).

18. Ingresos de Actividades Ordinarias

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre el ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Grupo se describe en la nota 4. Debido al método de transición escogido para aplicar la NIIF 15, no se ha reexpresado la información comparativa para reflejar los nuevos requerimientos.

A. Flujos de ingresos

El Grupo genera ingresos principalmente de la venta de unidades inmobiliarias y por servicios de construcción con terceros.

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Venta de unidades inmobiliarias	14,686,648	6,719,344
Servicios de construcción a terceros	19,860,194	5,723,009
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	272,179	3,305,430
Ingresos totales	34,819,021	15,747,783

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

B. Desagregación de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En la siguiente tabla, los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se desagregan por líneas de servicio y oportunidad de reconocimiento de ingresos.

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Líneas de Servicio		
Venta de unidades inmobiliarias		
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	158,922	2,134,864
Proyecto "Altaluz - Callao"	2,258,047	2,084,428
Proyecto "Santa Ana"	1,100,421	1,285,708
Proyecto "Zafiro Barranco"	949,374	1,205,654
Proyecto "Central 10.5"	-	8,690
Proyecto Nuevo Nogales	10,219,884	-
	14,686,648	6,719,344
Servicios de construcción con terceros:		
Obra "Prados del Sol (4ta y 5ta etapa)"	267,824	3,434,844
Obra "Icono"	4,407,847	1,445,199
Obra "Motion"	3,350,317	842,966
Obra "La Villa Panamericanos"	11,450,420	-
Obra "Consortio Quellaveco"	383,786	-
	19,860,194	5,723,009
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería		
Proyecto "Los Parques de Comas"	179,890	3,305,430
Proyecto "Vista Azul"	57,036	-
Proyecto "Centro Colorado"	6,541	-
Proyecto "La Reserva"	28,712	-
	272,179	3,305,430
Ingresos totales	34,819,021	15,747,783

C. Saldos de contrato

La siguiente tabla presenta información sobre cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos de contratos con clientes

<i>En miles de pesos</i>	Nota	2018	2017
Cuentas por cobrar, que están incluidas en cuentas por cobrar comerciales	8	8,169,042	4,178,076
Cuentas por cobrar que están incluidas en otras cuentas por cobrar	8	262,469	70,763
Activos del contrato		828,066	194,551
Pasivos del contrato	15	12,319,114	16,285,875

Los activos del contrato se relacionan básicamente con los derechos del Grupo a contraprestación del trabajo completado pero no facturado a la fecha de presentación de los estados financieros relacionado con la construcción de obras para terceros. El importe de los activos del contrato durante el período terminado al 31 de diciembre de 2018 no se vio afectado por un cargo por deterioro. Los activos del contrato son transferidos a cuentas por cobrar cuando los derechos se hacen incondicionales. Esto ocurre cuando el Grupo emite una factura al cliente.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por la construcción de obras, por las que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo.

No se presenta información sobre las obligaciones de desempeño restantes al 31 de diciembre de 2018 que tienen una duración original esperada de un año o menos, según lo permitido por la NIIF 16.

D. Obligaciones de desempeño y políticas de reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden con base en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, incluyen términos de pago significativos y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Venta de unidades inmobiliarias	Los clientes obtienen el control de sus unidades inmobiliarias cuando existe la total conformidad y satisfacción y suscriben el Acta de Entrega. Los inmuebles transferidos mediante contratos de venta son entregados en venta real y enajenación perpetua y se suscriben especificando que los inmuebles son bienes futuros, debido a que a la fecha de la suscripción de los mismos se encontraban en fabricación.	Los ingresos se reconocen cuando los bienes son entregados a los propietarios a través de Actas de Entrega, que indica la recepción, total conformidad y satisfacción del Inmueble y acabados por parte del cliente, así como también la cobranza de dicha unidad inmobiliaria ésta totalmente asegurada.	Los ingresos procedentes de venta de unidades inmobiliarias se reconocían en los resultados del año cuando todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de cada inmueble han sido transferidos a sus nuevos propietarios, que se concreta con el acta de entrega de cada inmueble, y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondientes está razonablemente asegurada.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo la NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018)	Reconocimiento de ingresos bajo la NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018)
Contratos de construcción de obra	La Compañía construye obras para terceros. Cada proyecto comienza cuando se recibe un pago adelantado de un cliente y su duración depende del plazo pactado entre las partes consignado en el contrato de construcción y formalizado en el presupuesto de ejecución de obra.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo con base en el método costo-a-costo, Los costos relacionados se reconocen en resultados cuando se incurren. Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato	Cuando el resultado de un contrato de construcción podía ser estimado de manera fiable los ingresos por valorizaciones de obras se reconocían de acuerdo con el grado de avance. El grado de avance se evaluaba sobre la base de inspecciones de los trabajos ejecutados. De no ser así, los ingresos de actividades ordinarias eran reconocidos solo en la medida en que era probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato. Los ingresos se facturaban previa aprobación de los propietarios de las obras y los adelantos de clientes no aplicados a la facturación se presentaban en ingresos de actividades ordinarias en el estado separado de resultados y otros resultados integrales y en anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera, respectivamente.
Servicio de asesoría, consultoría e ingeniería	Las facturas por "Management fee" se emiten mensualmente y usualmente son pagaderas dentro de un período de 30 días.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios. El grado de terminación para determinar el importe de los ingresos a reconocer se evalúa sobre la base de inspecciones de los trabajos ejecutados por management fee.	Los ingresos eran reconocidos en proporción al grado de terminación de la transacción a la fecha de presentación. El grado de terminación se evaluaba sobre la base de inspecciones de los trabajos ejecutados por management fee.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

19. Costo de Ventas

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Costo de ventas de unidades inmobiliarias		
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	115,893	1,516,546
Proyecto "Zafiro Barranco"	1,008,616	1,176,519
Proyecto "Altaluz Callao"	2,017,562	984,599
Proyecto "Central 10.5"	-	1,863,478
Proyecto " Alameda Santa Ana"	882,369	13,341
Proyecto " Nuevo Nogales"	7,782,362	-
	11,806,802	5,554,483
Costo de servicio de construcción con terceros		
Obra "Prados del Sol (4ta y 5ta etapa)"	311,102	3,246,136
Obra "Icono"	4,187,285	1,372,939
Obra "Motion"	3,154,282	800,507
Obra "Villa Panamericanos"	4,513,950	-
Obra "Consortio Quellaveco"	322,955	-
	12,489,574	5,419,582
Costo por servicios de consultoría y diseño de ingeniería		
Proyecto Los Parques de Comas	132,735	2,135,304
Proyecto Vista Azul	46,441	-
Proyecto Cerro Colorado	6,230	-
Proyecto La Reserva	20,847	-
	206,253	2,135,304
	24,502,629	13,109,369

El movimiento del costo de ventas al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se compone de la siguiente manera:

<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Saldo inicial de obras en proceso	10	15,998,826	7,872,148
Saldo inicial de obras terminadas	10	2,528,665	6,169,582
Más:			
Producción en proceso		33,624,326	17,507,591
Capitalización de intereses (a)		646,146	87,540
Menos:			
Saldo final de obras en proceso	10	(27,126,773)	(15,998,826)
Saldo final de obras terminadas	10	(1,168,561)	(2,528,666)
		24,502,629	13,109,369

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018 y de 2017

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la capitalización de intereses provenientes de los préstamos relacionados directamente con los proyectos en ejecución (nota 10) se detalla a continuación:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Proyecto Las Palmas	23,830	-
Proyecto Altaluz Callao	78,279	83,674
Proyecto Los Nogales	544,037	3,866
	646,146	87,540

20. Gastos de Ventas

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Gasto de personal	346,372	522,386
Compensación por tiempo de servicios	26,236	223,368
Servicios prestados por terceros	630,836	13,634
Depreciación	2,488	2,967
	1,005,932	762,355

21. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Servicios prestados por terceros	3,902,897	939,072
Gastos de personal	965,449	799,145
Cargas diversas de gestión	231,685	74,861
Tributos	72,963	65,489
Compensación por tiempo de servicios	40,800	53,246
Depreciación	25,711	16,745
Amortización	1,678	1,711
	5,241,183	1,950,269

22. Gastos por Naturaleza

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Variación de inventarios		24,502,629	13,109,369
Servicios prestados por terceros		4,533,733	1,022,513
Gastos de personal		1,311,821	1,461,457
Cargas diversas de gestión		231,685	74,862
Tributos		72,963	66,880
Depreciación y amortización		29,877	65,489
Compensación por tiempo de servicio		67,036	21,423
		30,749,744	15,821,993
Conciliación			
Costo de ventas		24,502,629	13,109,369
Gastos de administración	21	5,241,183	1,950,269
Gastos de ventas	20	1,005,932	762,355
		30,749,744	15,821,993

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

23. Otros Ingresos y Otros Gastos

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Otros ingresos		
Reembolso de gastos	83,594	37,702
Ingresos por penalidad	1,106	15,326
Alquiler de oficina	15,851	9,119
Enajenación de activos	56,341	10,343
Otros ingresos	89,652	4,414
	246,544	76,904
Otros gastos		
Regalías	247,943	95,237
Cargas diversas	1,459	8,777
Otros gastos (a)	995,255	275,094
	1,244,657	379,108

(a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente a la provisión por contingencia tributaria por el importe de S/ 2,360,718, equivalente a M\$ 485,397. De acuerdo a la evaluación de los asesores externos el resultado de esta contingencia es favorable, sin embargo la Gerencia considera provisionar un 25% del importe total, ya que por experiencias historias y considerando la evidencia del reclamo realizado existe la posibilidad menor de pérdida en dicho valor.

24. Impuesto a las Ganancias**Consolidados**

El impuesto a las ganancias se determina en forma individual y no consolidada. De acuerdo con la legislación tributaria vigente en Perú, el impuesto a las ganancias se liquida a partir de la base de los estados financieros y las adiciones y deducciones y pérdidas tributarias establecidas.

Tasas impositivas

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la tasa del Impuesto a las Ganancias Corporativo es de 29.5% sobre la renta neta imponible determinada por la Compañía.

Mediante Decreto Legislativo N° 1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017, se modificó a 29.5% la tasa aplicable a las rentas corporativas.

Las tasas aplicables al Impuesto a la Renta corporativo de los últimos ejercicios gravables son las siguientes:

Hasta el ejercicio 2014	30.0%
Para los ejercicios 2015 – 2016	28.0%
Para el ejercicio 2017 en adelante	29.5%

El referido Decreto estableció además la modificación de la tasa del Impuesto a la Renta aplicable a la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades a 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1° de enero de 2017.

Para el ejercicio 2016 y 2015, la tasa del Impuesto a la Renta para la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades aplicable a las personas jurídicas no domiciliadas en Perú y las personas naturales es de 6.8%.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

En resumen, las tasas aplicables al Impuesto a la Renta a los dividendos de los últimos ejercicios gravables son las siguientes:

Hasta el ejercicio 2014	4.1%
Para los ejercicios 2015 y 2016	6.8%
Para el ejercicio 2017 en adelante	5.0%

Cabe señalar que se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

Cabe agregar que de acuerdo a la legislación tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan sólo por sus rentas de fuente peruana. Así, en términos generales, las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país se encontrarán gravadas con el Impuesto a la Renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para Evitar la Doble Imposición (CDI) que haya suscrito el país y que se encuentre vigente. Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDIs con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur.

Ahora bien, para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de los mismos y en todos los casos se encontrará gravado con el Impuesto a Renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior, la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a las ganancias de las personas jurídicas se calcula para el año 2018 y 2017 con una tasa del 29.5%, respectivamente sobre su renta neta.

Determinación del Impuesto a las Ganancias

El Grupo al calcular su materia imponible por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017 ha determinado un impuesto a las ganancias corriente de S/ 10,126,000, equivalente a M\$ 1,977,423 y S/ 4,608,307, equivalente a M\$ 917,624, respectivamente.

(i) El gasto por impuesto a las ganancias comprende:

<i>En miles de pesos</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Corriente		1,977,423	917,624
Diferido	25	(136,809)	(1,208)
		1,840,614	916,416

(ii) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias con la tasa tributaria es como sigue:

<i>En miles de pesos</i>	2018		2017	
Resultado antes del impuesto a las ganancias	5,952,804	100.00%	2,336,504	100.00
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la ganancia antes de impuestos según libros	1,756,077	29.50	689,269	29.50
Efecto de gastos no deducibles	84,537	1.42%	227,147	9.72
Gasto por impuesto a las ganancias	1,840,614	30.92%	916,416	39.22

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Impuesto Temporal a los Activos Netos

La Compañía esta afecta al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es del 0.4% para el 2018 y 2017 aplicable al monto de los activos netos que excedan de S/ 1 millón. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a las Rentas de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución.

Impuesto a las Transacciones Financiera

Por los ejercicios 2018 y 2017, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% y resulta aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.

Precios de transferencia

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 valorización utilizados y los criterios considerados para su determinación. Hasta el ejercicio gravable 2016 las obligaciones formales de Precios de Transferencia estaban dadas por la obligación de presentar la declaración jurada informativa y contar con el estudio técnico.

A partir del 1° de enero de 2017, mediante el Decreto Legislativo N° 1312, publicado el 31 de diciembre de 2016, se establecieron las siguientes obligaciones formales en sustitución de las anteriores: (i) presentar la declaración jurada Reporte Local (en tanto se tengan ingresos devengados superiores a las 2,300 UIT), (ii) presentar la declaración jurada Reporte Maestro (en tanto el contribuyente tenga ingresos devengados superiores a las 20,000 UIT) y (iii) presentar la declaración jurada Reporte País por País (en tanto los ingresos devengados consolidados de la matriz del grupo multinacional del año anterior (2017) haya superado PEN 2,700,000,000 o EUR 750,000,000). Estas dos últimas declaraciones son exigibles por las transacciones correspondientes al año 2017 en adelante.

Al respecto, en virtud de la Resolución de Superintendencia N° 014-2018-SUNAT, publicada el 18 de enero de 2018, se aprobó el Formulario Virtual N° 3560 a efectos de la declaración jurada Reporte Local así como las fechas límites para su presentación y el contenido y formato que deben incluir.

Así, la fecha límite para la presentación de la declaración jurada Reporte Local correspondiente al ejercicio gravable 2018 será durante junio de 2019, de acuerdo con el cronograma de vencimientos previsto para el período mayo publicado por la Autoridad Tributaria. En el caso de la declaración jurada Reporte Local del ejercicio gravable 2017, estas se presentaron en junio de 2018 conforme el cronograma de obligaciones tributarias mensuales previsto para el período tributario de mayo publicado por la Autoridad Tributaria.

Por su parte, el contenido y formato de la declaración jurada Reporte Local se encuentra establecido conforme los Anexos I, II, III y IV de la Resolución de Superintendencia N° 014-2018-SUNAT..

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Asimismo, mediante el referido Decreto Legislativo N° 1312 se estableció además que los servicios intra-grupo de bajo valor agregado no podrán tener un margen mayor al 5% de sus costos, y que respecto a los servicios prestados entre empresas vinculadas los contribuyentes deberán cumplir con el test de beneficio y con proporcionar la documentación e información solicitada en las condiciones necesarias para la deducción del costo o gasto.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1116 se estableció que las normas de Precios de Transferencia no son de aplicación para fines del Impuesto General a las Ventas.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

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. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e Impuesto General a las Ventas de los años 2015 al 2018 de la Compañía están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que las autoridades tributarias 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 financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

Régimen Tributario del Impuesto General a las Ventas

Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1347, publicado el 7 de enero de 2017, se estableció la posibilidad de la reducción de un punto porcentual de la tasa del Impuesto General a las Ventas a partir del 1° de julio de 2017, siempre que se cumpla con la meta de recaudación anualizada al 31 de mayo de 2017 del Impuesto General a la Venta neto de devoluciones internas de 7.2% del PBI. Es decir, en tanto se cumpla con dicha condición la tasa del Impuesto General a las Ventas (incluido el IPM) se reducirá de 18 a 17%.

No obstante, en vista que al término del plazo previsto no se cumplió con la meta de recaudación propuesta, la tasa del Impuesto General a las Ventas se mantiene en 18%.

Modificaciones tributarias de mayor relevancia vigentes a partir del 1 de enero de 2019

Nuevo concepto normativo de devengo

El Decreto Legislativo No. 1425 introdujo la definición de devengo jurídico para efectos del Impuesto a la Renta estableciendo que los ingresos en el caso de: a) transferencia de bienes se produce cuando: i) opera el cambio de control (de acuerdo a la NIIF 15); o ii) se produce la transferencia del riesgo hacia el adquirente (Teoría del Riesgo establecida en el Código Civil), lo que ocurra primero; y b) para el caso de prestación de servicios se ha establecido el grado de realización de la prestación.

El nuevo concepto jurídico de devengo resulta aplicable a los arrendatarios para efectos de establecer el tratamiento tributario del gasto asociado a los contratos de arrendamiento regulados por la NIIF 16 (i.e. arrendamiento operativo para propósitos fiscales).

Finalmente cabe indicar que el concepto materia de comentario no resultará aplicable para aquellas entidades que devenguen sus ingresos o gastos para el Impuesto a la Renta según disposiciones de naturaleza tributaria que fijen un régimen especial (sectorial) de devengo.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Subcapitalización

A partir de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2020 el gasto financiero generado por endeudamientos tanto entre partes independientes como relacionadas está sujeto al límite de subcapitalización de (3:1 *Debt-Equity Ratio*) calculado al cierre del ejercicio anterior. A partir del 1 de enero de 2021 los gastos financieros serán deducibles hasta el límite del 30% del EBITDA tributario (Renta Neta – Compensación de Pérdidas + Intereses Netos + Depreciación + Amortización) del ejercicio anterior. Existen algunas excepciones a la aplicación de esta limitación para el caso de bancos, contribuyentes con ingresos no superiores a 2,500 UITs, infraestructura, servicios públicos, etc.

Deducción de gastos o costos incurridos en operaciones con sujetos no domiciliados

El Decreto Legislativo 1369° exige que los costos y/o gastos (incluidos los intereses *outbound*) incurridos con contrapartes no domiciliadas deben haber sido pagados de manera efectiva para poder ser deducidos en el ejercicio en el que se incurrieron. En caso, contrario, su impacto en la determinación de la renta neta se diferirá al ejercicio en el que efectivamente sea pagado oportunidad en la que se aplicará la retención correspondiente.

Dicha norma eliminó la obligación de pagar el monto equivalente a la retención sobre el monto contabilizado como costo y/o gasto.

Crédito Indirecto

Bajo ciertos requisitos, a partir del 1 de enero de 2019 las entidades domiciliadas que obtengan dividendos (*inbound*) de fuente extranjera podrán deducir como crédito directo el Impuesto a la Renta que hubiera gravado los dividendos en el exterior y el Impuesto a la Renta Corporativo (crédito indirecto) pagado por la sociedad no domiciliada de primer y segundo nivel (siempre que estén en la misma jurisdicción) que hubiesen distribuido los dividendos desde el exterior.

Medidas para la aplicación de la Cláusula Anti-elusión General contenida en a Norma XVI del Código Tributario

A través del Decreto Legislativo No. 1422 se ha establecido el procedimiento para la aplicación de la referida Cláusula Anti-elusión General (CAG), señalándose fundamentalmente que: (i) es aplicable sólo en procedimientos de fiscalización definitiva en que se revisen actos, hechos o situaciones producidos desde el 19 de julio de 2012; (ii) para su aplicación debe haber previa opinión favorable de un comité revisor integrado por funcionarios de la propia SUNAT, no siendo recurrible dicha opinión; (iv) los procedimientos de fiscalización definitiva en los que se aplique la CAG no están sujetos al plazo de un (01) año para requerir información a los fiscalizados.

Asimismo, cabe indicar que, a la fecha de elaboración de la presente nota, se mantiene la suspensión de la CAG hasta que se emita el respectivo decreto supremo que fije los parámetros de fondo y forma que se encuentran dentro del ámbito de la Norma XVI del Código Tributario.

Información relacionada con beneficiarios finales

En el marco de las normas para fortalecer la lucha contra la evasión y elusión fiscal así como contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo, a partir del 03 de agosto de 2018 se encuentran vigentes las disposiciones introducidas a través del Decreto Legislativo No. 1372 que obligan a brindar a las autoridades competentes, a través de una declaración jurada de beneficiarios finales, información relacionada con dichos sujetos, esto es, a revelar mediante dicha declaración quiénes son las personas naturales que efectivamente tienen la propiedad o control en personas jurídicas o entes jurídicos. Así, será obligatorio informar aspectos como (i) identificación del beneficiario final; (ii) la cadena de titularidad con la respectiva documentación de sustento; (iii) identificación de los terceros que cuentan con dicha información, de ser el caso. Se señala además que la información relacionada a la identificación de los beneficiarios finales de las personas jurídicas y entes jurídicos que se proporcione a las autoridades competentes en el marco de estas normas no constituye violación al secreto profesional ni tampoco está sujeta a las restricciones sobre revelación de información derivadas de la confidencialidad impuesta por vía contractual o por cualquier disposición legal o reglamentaria.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

Finalmente debe tenerse en consideración que, de no presentarse la declaración jurada informativa que contiene la información relacionada beneficiario final, incurrirán en responsabilidad solidaria los representantes legales de la entidad que omitió cumplir con la presentación de dicha declaración.

Enajenación indirecta de acciones

A partir del 01 de enero de 2019 se incorpora una técnica anti-elusiva para evitar el fraccionamiento de operaciones, a través de las cuales, indirectamente se enajenen acciones de empresas domiciliadas en el Perú.

Así, se indica que para establecer si en un período de 12 meses se ha cumplido con la transferencia del 10% o más del capital de la sociedad peruana, se consideran las transferencias realizadas por el sujeto analizado, así como las realizadas a sus partes vinculadas, sea que se ejecuten mediante una o varias operaciones, simultáneas o sucesivas. Dicha vinculación se establecerá conforme a lo establecido en el inciso b) del artículo 32-A de la Ley del Impuesto a la Renta.

Asimismo, queda establecido además que, independientemente del cumplimiento de las condiciones reguladas en la Ley del Impuesto a la Renta, siempre se configurará una enajenación indirecta gravada cuando, en un período cualquiera de 12 meses, el importe total de las acciones de la persona jurídica peruana que se enajenan sea igual o mayor a cuarenta mil (40,000) UIT.

Finalmente se agrega además desde la fecha de vigencia inicialmente señalada que, cuando el enajenante sea una persona jurídica no domiciliada que cuenta con una sucursal o cualquier establecimiento permanente en el Perú con patrimonio asignado, se considera a éste último corresponsable solidario, debiendo este último sujeto proporcionar, entre otra información, a la correspondiente a las acciones o participaciones de la persona jurídica no domiciliada que se enajenan.

Responsabilidad solidaria de los representantes legales y Directores de las sociedades:

A partir del 14 de septiembre de 2018 ha quedado establecido, mediante el Decreto Legislativo No. 1422 que, cuando un sujeto fiscalizado sea sujeto de la Cláusula Anti-elusiva General (CAG), se considera automáticamente que existe dolo, negligencia grave o abuso de facultades respecto de sus representantes legales, salvo prueba en contrario. La referida responsabilidad solidaria se atribuirá a dichos representantes siempre que hayan colaborado con el diseño o aprobación o ejecución de actos, situaciones o relaciones económicas con propósito elusivo.

Cabe indicar que la norma precitada involucra también a los miembros del Directorio de sociedades, al señalarse que a dichos sujetos les corresponde definir la estrategia tributaria de las sociedades en las cuales son directores, debiendo éstos decidir la aprobación o no de actos, situaciones o relaciones económicas a realizarse en el marco de la planificación fiscal, siendo indelegable – según la norma en comentario – esta atribución de los directores.

Finalmente, se otorgó a los miembros del Directorio de sociedades domiciliadas, un plazo que vende el 29 de marzo de 2019 para ratificar o modificar los actos, situaciones o relaciones económicas realizados en el marco de la planificación fiscal, e implementados al 14 de setiembre de 2018 que sigan teniendo efecto tributario hasta la actualidad.

No obstante el referido plazo máximo señalado para el cumplimiento de dicha obligación formal, y considerando la referida responsabilidad solidaria atribuible tanto a representantes legales como a directores, así como la falta de definición del término *planificación fiscal* será crítico revisar todo acto, situación o relación económica que haya (i) incrementado atributos fiscales; y/o, (ii) generado un menor pago de tributos por los ejercicios antes mencionados, a fin de evitar la atribución de responsabilidad solidaria tributaria, tanto a nivel administrativo como incluso penal, dependiendo del criterio del agente fiscalizador, en caso de aplicarse la CAG a la sociedad que sea materia de una intervención fiscal por parte de la SUNAT.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

25. Activo y Pasivo Diferido por Impuesto a las Ganancias

Los impuestos diferidos activos y pasivos se componen de lo siguiente:

<i>En miles de pesos</i>	Adiciones (deducciones)				Diferencia en cambio por conversión	Otros ajustes	Al 31 de diciembre de 2018
	Al 1 de enero de 2018	resultado del año					
Al 31 de diciembre de 2018							
Activo diferido							
Provisión genérica	-	754,800	-	-	-	-	754,800
Vacaciones devengadas	92,313	222,517	7,879	-	-	-	322,708
Total activo diferido	92,313	977,317	7,879				1,077,509
Pasivo diferido							
Intereses capitalizados	(215,583)	(685,559)	(18,399)	-	-	-	(919,541)
Total pasivo diferido	(215,583)	(685,559)	(18,399)				(919,541)
Base imponible	(123,270)	291,758	(10,520)	-	-	-	157,968
Impuesto a las ganancias diferido (29.5%)	(36,365)	86,069	(3,103)				46,601

<i>En miles de pesos</i>	Adiciones (deducciones)				Diferencia en cambio por conversión	Otros ajustes	Al 31 de diciembre de 2017
	Al 1 de enero de 2017	resultado del año					
Al 31 de diciembre de 2017							
Activo diferido							
Vacaciones devengadas	133,973	(36,861)	(4,799)	-	-	-	92,313
Total activo diferido	133,973	(36,861)	(4,799)				92,313
Pasivo diferido							
Intereses capitalizados	(267,929)	40,955	11,177	214	214	-	(215,583)
Total pasivo diferido	(267,929)	40,955	11,177	214	214		(215,583)
Base imponible	(133,956)	4,094	6,378	214	214	-	(123,270)
Impuesto a las ganancias diferido (29.5%)	(39,517)	1,208	1,882	62	62		(36,365)

El cargo a los resultados por el impuesto a las ganancias diferido por el año terminado el 31 de diciembre ha sido como sigue:

<i>En miles de pesos</i>	2018	2017
Total al final del año	(46,601)	36,365
Total al inicio del año	36,365	39,517
Mas ajuste	53,843	(1,992)
	136,809	1,208

26. Contingencias

El Grupo tiene pendiente demandas laborales y procesos administrativos relacionadas con las actividades que desarrolla y que, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, no resultarán en pasivos adicionales, por lo que la Gerencia no ha considerado necesaria registrar una provisión al respecto.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2018 y de 2017

27. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantiene garantías, fianzas y avales, con entidades bancarias locales de acuerdo al siguiente detalle:

Empresa	Entidad bancaria	Detalle	Importe en moneda origen		Equivalente en
			US\$	S/	miles de pesos
Besco S.A.C.	Interbank del Perú	Fiadores solidarios	-	22,244,020	4,573,684
		Cartas fianzas	-	8,973,225	1,845,021
		Afianzados	95,651,258	-	66,455,624
	Banco de Crédito del Perú	Fianzas solidarios	-	3,011,892	619,287
		Cartas fianzas	150,000	85,765,732	17,738,858
		Afianzados	3,738,317	-	2,597,270
		Fiadores solidarios	-	6,031,323	1,240,125
	Banco Pichincha	Cartas fianzas	-	6,624,626	1,362,116
		Afianzados	-	75,163,844	15,454,745
		Fiadores solidarios	-	1,760,461	361,976
BBVA Continental	Cartas fianzas	750,000	-	521,078	
	Banco Santander	Carta fianzas	3,457,450	-	2,402,133
Miranda Constructores S.A.	BBVA Continental	Cartas fianzas	-	2,502,000	514,447
			103,747,025	212,077,123	115,686,364

28. Hechos Posteriores

En opinión de la Gerencia de la Compañía, con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de este informe, no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran revelaciones en los estados financieros consolidados.