

Besco S.A.C. y Subsidiarias Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018 (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 2019 y de 2018, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 28.

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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Dècanos 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 2019 y de 2018, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Énfasis en Otros Asuntos

Llamamos la atención a la Nota 1.C (iv) y Nota 1.D (i) a los estados financieros consolidados adjuntos en cuanto a que Besco S.A.C. no es parte de ningún proceso de investigación legal conducido por el Estado Peruano. Sin embargo, Besco S.A.C. es socio de las empresas Viva GyM S.A. y JJC Contratistas Generales S.A. en los proyectos "Parques de Comas" y "Quellaveco", respectivamente. Algunos exdirectivos de GyM S.A. (matriz de Viva GyM S.A.) y JJC Contratistas Generales S.A. son vinculados indirectamente en un proceso de investigación legal conducido por el Estado Peruano. Los proyectos donde participa Besco S.A.C. no son materia de estas investigaciones. A la fecha de nuestra opinión, dicha investigación continúa en proceso y sin avances significativos. Nuestra opinión no es modificada respecto a este asunto

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 con lo requerido por la NIC 21 - Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera. Nuestra opinión no es modificada respecto a este asunto.

Otros Asuntos

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.

cupo y Osoicalo

Lima, Perú

30 de enero de 2020

Refrendado por:

Juan José Córdova V. (Socio) C.P.C.C. Matrícula Nº 18869

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019 y de 2018

Contenido	Página
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 – 50

Estado Consolidado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de pesos	Nota	2019	2018	En miles de pesos	Nota	2019	2018
Activo				Pasivo			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	29,277,191	17,162,268	Obligaciones financieras	13	5,846,157	8,490,472
Cuentas por cobrar comerciales	8	3,718,873	8,431,511	Cuentas por pagar comerciales	14	17,726,686	8,546,526
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	1,535,047	2,990,263	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1,374,621	1,091,738
Inventarios	10	50,502,731	28,295,335	Anticipos recibidos de clientes	15	26,620,562	12,088,065
Impuestos y gastos contratados por anticipado		1,764,159	1,881,288	Otras cuentas por pagar	16	6,084,103	5,158,240
Total activo corriente		86,798,001	58,760,665	Total pasivo corriente		57,652,129	35,375,041
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	11	14,270,649	12,424,036	Obligaciones financieras	13	15,967,874	11,490,815
Propiedades de inversión	12	2,201,265	2,002,704	Anticipos recibidos de clientes	15	389,411	231,049
Activo por derecho de uso	26	225,580	-	Total pasivo no corriente		16,357,285	11,721,864
Propiedades, planta y equipo		2,433,795	828,065	Total pasivo		74,009,414	47,096,905
Activos Intangibles		8,460	8,739				
Activo diferido por impuesto a las ganancias	25	661,905	46,601	Patrimonio	17		
Total activo no corriente		19,801,654	15,310,145	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		15,492,508	12,901,770
				Diferencia en cambio por conversión		5,432,623	2,830,296
				Patrimonio atribuible a los propietarios de la			
				Compañía		31,434,833	26,241,768
				Participación no controlante		1,155,408	732,137
				Total patrimonio		32,590,241	26,973,905
Total activo		106,599,655	74,070,810	Total pasivo y patrimonio		106,599,655	74,070,810

Estado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de pesos	Nota	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias			
Venta de unidades inmobiliarias	18	17,879,642	14,686,648
Servicios de construcción a terceros	18	41,641,934	19,860,194
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	18	153,884	272,179
		59,675,460	34,819,021
Costo de ventas			
Venta de unidades inmobiliarias	19	(14,219,856)	(11,806,802)
Servicios de construcción a terceros	19	(35,293,663)	(12,489,574)
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	19	(135,288)	(206,253)
		(49,648,807)	(24,502,629)
Resultado bruto		10,026,653	10,316,392
Gastos de ventas	20	(1,669,358)	(1,005,932)
Gastos de administración	21	(4,627,752)	(5,241,183)
Otros ingresos		793,601	246,544
Otros gastos		(465,588)	(1,244,657)
		(5,969,097)	(7,245,228)
Resultado de operación		4,057,556	3,071,164
Ingresos (costos) financieros			
Ingresos financieros		188,031	564,378
Gastos financieros		(515,098)	(543,942)
Diferencia en cambio, neta	6.C	195,121	(81,693)
Costo financiero, neto		(131,946)	(61,257)
Participación en los resultados de empresas asociadas	11	3,369,731	2,942,897
Resultado antes de impuestos		7,295,341	5,952,804
Gasto por impuestos a las ganancias	23	(2,184,154)	(1,840,614)
Resultado del período		5,111,187	4,112,190
Ganancias atribuibles a:			
Controlador		4,704,738	3,937,137
Participaciones no controladoras		406,449	175,053
Resultado del período		5,111,187	4,112,190
Otros resultados integrales			
Efecto de conversión		2,827,146	1,993,065
Total resultado integral del período		7,938,334	6,105,255
Ganancias atribuibles a:	-		
Controlador		7,331,784	5,845,179
Participaciones no controladoras		606,550	260,076
Resultados integrales del período		7,938,334	6,105,255

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

		Pa	trimonio atribuibl	e a los propietario	s de la Compañía			
	Capital en	Prima de		Resultados	Diferencia en			
	acciones	capital	Reserva legal	acumulados	cambio por		Participación	Total
En miles de pesos	(nota 17.A)	(nota 17.B)	(nota 17.C)	(nota 17.D)	conversión	Total	no controlante	patrimonio
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 período	-	-	-	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
Saldos al 1 de enero de 2019	8,381,433	453,076	1,675,193	12,901,770	2,830,296	26,241,768	732,137	26,973,905
Resultado del período	-	-	-	4,704,738	-	4,704,738	406,449	5,111,187
Diferencia en cambio por conversión	-	-	-		2,602,327	2,602,327	224,819	2,827,146
Total resultados integrales	-	-	-	4,704,738	2,602,327	7,307,065	631,268	7,938,333
Pago de dividendos	-	-	-	(2,114,000)	-	(2,114,000)	-	(2,114,000)
Aporte capital adicional	-	-	-	-	-	-	(207,997)	(207,997)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	8,381,433	453,076	1,675,193	15,492,508	5,432,623	31,434,833	1,155,408	32,590,241

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de pesos	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Cobranza a clientes	93,547,729	58,699,794
Pago a proveedores y pagos por cuenta de empleados	(76,606,829)	(62,521,221)
Pago de impuestos	(3,175,402)	(2,001,907)
Pago de intereses	(1,425,969)	(629,121)
Resultados por diferencia en cambio	-	(13,552)
Otros cobros relacionados a las actividades de operación	889,494	(2,274,287)
Flujos provisto por (usado en) las actividades de operación	13,229,023	(8,111,173)
Impuesto a las ganancias pagados	(3,210,483)	(542,000)
Flujo efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de	10 019 540	(0 CE2 172)
operación	10,018,540	(8,653,173)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Aportes en las inversiones	(1,213,796)	(159,693)
Devolución de aportes de capital en inversiones	4,006,800	2,744,948
Otros aportes	68,829	=
Flujo neto provisto por las actividades de inversión	2,861,833	2,585,255
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamos otorgados a relacionadas	(149,633)	(130,536)
Préstamos pagados a relacionadas	(4,158,719	-
Préstamos recibidos de relacionadas	-	617,318
Cobranza de préstamos a relacionadas	5,415,313	-
Préstamos bancarios recibidos	8,664,644	12,009,240
Préstamos bancarios pagados	(10,746,608)	(5,030,982)
Pago de dividendos	(2,114,000)	-
Flujo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	(3,089,003)	6,835,919
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	9,791,370	768,001
Efectivo y equivalentes al efectivo al 1 de enero	17,162,268	15,092,591
Diferencia en cambio por conversión	2,323,553	1,301,676
Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre	29,277,191	17,162,268

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

1. Antecedentes y Actividad Económica

A. Antecedentes

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 Nº 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:

	Porcentaje de pa	Porcentaje de participación		
	2019	2018		
Subsidiarias				
Miranda Constructores S.A. (i)	90%	90%		
Besco Colombia S.A.S. (ii)	70%	70%		
Consorcio Besco - Besalco "Villa Atletas" (iii)	90%	90%		
Besalco Perú S.A. (iv)	50%	50%		

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. (90%) 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 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 y consta de 1,120 departamentos, tiene un avance en las ventas del 96.5%, al 31 de diciembre de 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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. Este proyecto consta de 58 inmuebles con un avance en las ventas del 95%, al 31 de diciembre de 2019. Besco Colombia se encuentra participando como inversionista en el proyecto inmobiliario FRISSIA ubicado en la ciudad de Bogotá – Colombia. Este proyecto consta de 1544 departamentos, tiene un avance de preventas de 91.75%, y avance de construcción de 15%. En enero 2019 se iniciaron las obras preliminares de construcción.

Debido a que la Compañía mantiene el control de las actividades relevantes, los estados financieros de Besco Colombia S.A.S. se incluyen en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

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 por expediente técnico (diseño e ingeniería) y S/ 313,491,120 de obra (infraestructura).

Con fecha 29 de enero 2019 se suscribió la Adenda N°2 para la ejecución de obras de Rehabilitación y Remodelación de las sedes de: 1.1 Villa Satélite Callao, 1.2 Escuela Militar de Chorrillos, 1.3 Coliseo Eduardo Dibós Dammert, 1.4 Estadio Nacional, así como de la construcción de Obras Nuevas: 2.1 Mejoramiento y Ampliación de Servicios Deportivos del Polígono de Tiro Capitán FAP José A Quiñones, 2.2 Parque Costa verde. El presupuesto referencial de la adenda se consignó en S/ 76,190,153. Las obras fueron ejecutadas y terminadas dentro del plazo contractual en 2019.

En noviembre 2019 el Consorcio acepta realizar al amparo del contrato del Proyecto Especial para la Preparación y Desarrollo de los XVIII Juegos Panamericanos del 2019 la adecuación de los departamentos de la Villa Atletas como parte de obras adicionales. Estas obras contemplan plazo de ejecución a partir de noviembre 2019 hasta marzo 2020 por valor referencial presupuestal de S/ 12,704,871.

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 S.A.C. y Besalco Construcciones S.A. poseen el 50% de las acciones representativas de su capital. El objeto social de esta compañía es la ingeniería, construcción y operación de obras de infraestructura.

El 24 de octubre de 2018 se constituyó el "Consorcio JJC Besalco", conformado por JJC Contratistas Generales S.A. y Besalco Perú S.A.C. en 50% de participación cada uno. El Consorcio se adjudicó la Licitación Privada convocada por Anglo American Quellaveco para la ejecución y construcción del Proyecto N° KCC4-153 A TAILINGS IMPOUDMENT 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, siendo Besalco Perú S.A.C. el operador del mismo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Posteriormente, el 27 de diciembre 2018 el Consorcio se adjudicó 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. El plazo de ejecución es de 26 meses.

Con fecha 29 agosto 2019 Besalco Perú S.A.C. y JJC Contratistas Generales S.A. suscribieron un acuerdo de modificación del porcentaje de participación que mantienen en el "Consorcio JJC Besalco", estableciéndose la participación de JJC Contratistas Generales S.A. en 60% y de Besalco Perú S.A.C. en 40%.

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 2019, se mantiene 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 2019 y de 2018:

	Miranda		Bes	Besco		orcio	Besalco		
	Construct	ores S.A.	Colombi	Colombia S.A.S. Besc		Besalco	Perú S	.A.C.	
En miles de pesos	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Activo	52,237,297	4,197,516	8,474,054	4,089,113	6,129,418	15,912,200	17,038,626	3,619,916	
Pasivo	51,889,224	2,691,821	7,767,300	3,441,615	2,980,287	13,304,958	16,278,826	3,477,520	
Patrimonio	348,073	1,505,694	706,754	647,498	3,149,131	2,607,243	759,800	142,396	
Resultado	(1,304,708)	(251,756)	(266,585)	(211,028)	3,152,066	2,624,750	603,371	20,648	

D. Negocios conjuntos

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

		Porcentaje de l	participación
Negocio conjunto	Empresas asociadas	2019	2018
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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

Al 31 de diciembre 2019, se construyeron 4,360 departamentos, de los que fueron vendidos y entregados 3,953. Asimismo, se han vendido y entregado 917 estacionamientos. (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).

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 2019 y de 2018, 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019, fueron vendidos y entregados la totalidad de los departamentos y estacionamientos.

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:

	Asociación en		
	Participación		
	"Los Parques de	Inmobiliaria	
En miles de pesos	Comas"	Nobein S.A.C.	GMVBS S.A.
Al 31 de diciembre de 2019			
Activos	67,350,842	5,691,634	3,781,313
Pasivos	43,468,125	1,051,586	3,782,839
Patrimonio	23,882,717	4,640,048	(1,526)
Ganancia (pérdida) neta	3,598,947	(1,661)	(4,840)
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		
	Empresas asociadas	2019	2018	
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 S.A.C. 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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:

En miles de pesos	2019	2018
Activos	14,674,238	46,467
Pasivos	14,624,097	-
Patrimonio	50,141	46,467
Ganancia (pérdida) neta	(187)	625

F. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y de 2018, preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 28 de enero de 2020 y 31 de enero de 2019, respectivamente.

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 flatos y dúplex; cuenta con gimnasio, sala de reuniones, zona de parrilla y sala de juego para niños. La construcción finalizo en noviembre de 2016, y a la fecha aún se tiene stock de 20 estacionamientos y 1 Local Comercial.

ii. 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. Durante el 2019 se vendió y entregó la totalidad de departamentos y estacionamientos. Actualmente se viene construyendo la primera fase de la etapa 3.

iii. 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. Actualmente se viene desarrollando el proyecto de construcción.

iv. 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 de diciembre de 2019 se entregaron 314 departamentos y 87 estacionamientos de la primera fase (al 31 dic 2018 se entregaron 302 departamentos y 34 estacionamientos de la primera fase). Se espera que la obra, que consta de un total de 12 edificios, se concluirá al 100% en diciembre de 2023.

v. 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 14 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 NIIF 16 *Arrendamientos* y la CINIIF 23 *Incertidumbres sobre los tratamientos a las ganancias*. 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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 integra.

G. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia del Grupo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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:

- Posición fiscal incierta estimación del impuesto corriente por pagar y el gasto por impuesto corrientes en relación con una posición fiscal incierta (nota 3.N).
- Consolidación. Determinación si el grupo tiene el control sobre las inversiones (nota 2.C.).
- Arrendamientos. Determinar si un contrato contiene o no un arrendamiento (nota 3.H).
- Clasificación de arrendamientos (nota 3.H).
- Reconocimiento de ingresos (nota 3.L).

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 y medición de provisiones y contingencias: supuestos claves relacionados con la probabilidad y magnitud de una salida de recursos económicos. (nota 3.K).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que se puedan utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores (nota 3.N).

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 períodos 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.

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 período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos, así como también un margen de utilidad.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los activos financieros del Grupo son los expresados en el estado consolidado de situación financiera en los rubros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar y pertenecen íntegramente a la categoría "Costo amortizado".

Medición posterior y ganancias y pérdidas

D / I	
Préstamos y partidas por cobrar	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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 2019 y de 2018, 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019 y 2018, 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 el Grupo 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 período 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

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reexpresado y se sigue informando según la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

i. Como arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Grupo asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, el Grupo ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un solo componente de arrendamiento.

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Grupo al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Grupo ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de Propiedad, Planta y Equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental del Grupo. Generalmente, el Grupo usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

E Grupo determina su tasa de endeudamiento incremental obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Cantidades que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Grupo está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Grupo esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en sustancia.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El Grupo presenta los arrendamientos como activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en "Obligaciones Financieras" en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

El Grupo ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

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
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 ingresos se reconocen cuando los bienes son entregados a los propietarios a través de Actas de Entrega, que indica la recepción, total
	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.	conformidad y satisfacción del Inmueble y acabados por parte del cliente, así como también la cobranza de dicha unidad inmobiliaria ésta totalmente asegurada.
Contratos de construcción de obra	El Grupo 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.
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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

N. Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto corriente comprende el impuesto por pagar o por cobrar esperado sobre el ingreso o pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores. El monto del impuesto corriente por pagar o por cobrar es la mejor estimación del impuesto que se espera pagar o por cobrar que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos sobre la renta. En caso de existir, se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye los impuestos derivados de los dividendos.

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

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre el importe en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y el monto utilizado para fines impositivos. El impuesto diferido no se reconoce por:

- Diferencias temporales del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni a la contabilidad ni a la ganancia o pérdida imponible;
- Diferencia temporal relacionada con inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos en la medida en que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporales y es probable que no se reviertan en el futuro previsible; y
- Diferencias temporarias imponibles que surgen en el reconocimiento inicial de la plusvalía.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por pérdidas fiscales no utilizadas, crédito fiscal no utilizado y diferencias temporarias deducibles en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras contra las cuales se puedan utilizar.

Los beneficios imponibles futuros se determinan en función de la reversión de las diferencias temporarias imponibles relevantes. Si el monto de la diferencia temporaria imponible es insuficiente para reconocer un activo diferido en su totalidad, se considerarán las ganancias imponibles futuras ajustadas por la reversión de las diferencias temporarias existentes, de acuerdo con los planes de negocios para las subsidiarias individuales en el Grupo. Los activos diferidos se revisan en cada fecha de reporte y se reducen en la medida en que ya no es probable que se obtenga el beneficio fiscal relacionado, tales reducciones se revierten cuando mejora la probabilidad de futuras ganancias imponibles.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se vuelven a evaluar en cada fecha de reporte y se reconocen en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles para poder utilizarlos.

El impuesto diferido se mide a las tasas impositivas que se espera que se apliquen a las diferencias temporarias cuando reviertan, usando las tasas impositivas promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha de reporte, y reflejan incertidumbre relacionada con el impuesto a las ganancias, si corresponde.

4. Nuevas Normas o Adendas para el 2019 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 períodos anuales que inician el 1 de enero de 2019, asimismo se incluyen los próximos requerimientos aplicables a períodos anuales que inician el 1 de enero de 2020 y siguientes.

Nuevos requerimientos actualmente vigentes

Fecha de vigencia	Nuevos normas o modificaciones		
	 NIIF 16: Arrendamientos. 		
1 de enero de 2019	 CINIIF 23: Incertidumbre sobre tratamiento de impuestos. 		
	 Modificación, reducción o liquidación de un plan (Modificaciones a la NIC 19). 		
	 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017 (Modificaciones a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23). 		

Próximos requerimientos

Fecha de vigencia Nuevos requerimientos o modificaciones			
1 de enero de 2020	 Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las NIIF. Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3). Definición de material (modificaciones a la NIC 1 y NIC 8). 		
1 de enero de 2021	NIIF 17: Contratos de seguros.		
Disponible para adopción opcional/fecha de vigencia postergada indefinidamente	 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocionida conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28). 		

5. Cambios en las Políticas Contables Significativas

El Grupo ha aplicado por primera vez la NIIF 16 Arrendamientos y la CINIIF 23 Incertidumbres sobre los tratamientos a las ganancias a partir del 1 de enero de 2019. Algunas nuevas normas también entran en vigor a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que se haya emitido, pero que aún no sea efectiva.

A. NIIF 16: Arrendamiento

El Grupo ha aplicado NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no se actualiza, es decir, se presenta como se informó anteriormente, bajo la NIC 17 e interpretaciones relacionadas. Los detalles de cambio de política contable se revelan a continuación. Además, los requisitos de revelación de NIIF 16 generalmente no se han aplicado a la información comparativa.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Definición de arrendamiento

Anteriormente, el Grupo ha determinado al inicio de un contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la CINIIF 4 *Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento*. El Grupo ahora evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la nota 26 Arrendamientos.

En la transición a la NIIF 16, el Grupo eligió aplicar el recurso práctico de exención para evaluar qué transacciones son arrendamientos. El Grupo aplicó la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la CINIIF 4 no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero 2019.

Como arrendatario

Al 31 de diciembre de 2019, como arrendatario, el Grupo no cuenta con arrendamientos operativos. El Grupo clasificó anteriormente los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió significativamente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad de los activos subyacentes al Grupo. Según la NIIF 16, el Grupo reconocería los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para la mayoría de estos arrendamientos, es decir, estos arrendamientos se encuentran en el estado separado de situación financiera.

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos según NIC 17

Anteriormente, el Grupo clasificaba los arrendamientos de inmuebles como arrendamientos operativos según la NIC 17. En la transición a la NIIF 16, para estos arrendamientos, los pasivos de arrendamiento se midieron al valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados a la tasa de endeudamiento incremental del Grupo al 1 de enero de 2019. Los activos por derecho de uso se miden en:

- Su importe en libros como si la NIIF 16 se hubiera aplicado desde la fecha de inicio, el cual fue descontado utilizando la tasa de endeudamiento incremental del Grupo en la fecha de aplicación inicial; o
- Un monto igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el monto de cualquier pago por arrendamiento prepagado o acumulado: el Grupo aplicó este enfoque a todos los demás arrendamientos.

ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros según NIC 17

El Grupo arrienda maquinarias y equipos diversos principalmente con instituciones financieras. Estos arrendamientos se clasificaron como arrendamientos financieros según la NIC 17. Para estos arrendamientos financieros, el importe en libros del activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019 se determinaron al importe en libros del activo por arrendamiento y el pasivo por arrendamiento según la NIC 17 inmediatamente antes de esa fecha.

iii. Impacto en los estados financieros

Al 1 de enero de 2019, el Grupo adoptó esta norma y no hubo impacto significativo en sus estados financieros.

A continuación, se detalla el efecto (aumento / (disminución)) de adoptar la NIIF 16 al 1 de enero de 2019 en el Estado de Situación Financiera:

En miles de pesos chilenos	1 de enero de 2019
Activos por derecho de uso	225,580
Pasivos por arrendamiento	225,580

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al medir los pasivos por arrendamientos para los arrendamientos que se clasificaron como arrendamientos operativos, el Grupo descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019 la tasa aplicada es del 5.22% en promedio.

B. CINIIF 23: Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta

La CINIIF 23 aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 Impuestos a las ganancias cuando existe incertidumbre sobre los impuestos a las ganancias.

Según la CINIIF 23, los pasivos o activos por impuestos inciertos se reconocen aplicando la definición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos de acuerdo con la NIC 12. Por lo tanto, esos saldos fiscales se presentan como activos o pasivos por impuestos corrientes o diferidos. Dichos saldos no se presentan como provisiones ni en otras líneas como otras cuentas por cobrar u otras cuentas por pagar.

El Grupo aplicó la CINIIF 23 a todos los impuestos actuales y diferidos si existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias.

Si hay incertidumbre sobre un tratamiento del impuesto a las ganancias, el Grupo considera si es probable que una autoridad fiscal acepte el tratamiento fiscal del Grupo incluido o planeado para ser incluido en su presentación de impuestos. El supuesto subyacente en la evaluación es que una autoridad fiscal examinará todos los montos reportados y tendrá pleno conocimiento de toda la información relevante.

El Grupo ha determinado que los intereses y multas relacionadas con los impuestos a las ganancias, incluidos los tratamientos fiscales inciertos, no cumplen con la definición de impuestos a las ganancias y, por lo tanto, los contabilizaron según la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.

El Grupo ha aplicado la CINIIF 23 en la fecha de la solicitud inicial requerida el 1 de enero de 2019. Como resultado de la evaluación, el Grupo no ha realizada reclasificación alguna al impuesto a las ganancias relacionado con el resultado por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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:

	Valor en libros			Valor razonable	
	Costo	Otros pasivos			
En miles de pesos chilenos	amortizado	financieros	Total	Nivel 2	
Al 31 de diciembre 2019					
Activos financieros no medidos a valor					
razonable					
Efectivo y equivalentes al efectivo	29,277,191	-	29,277,191	-	
Cuentas por cobrar comerciales	3,718,873	-	3,718,873	-	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1,535,047	-	1,535,047	-	
	34,531,111	-	34,531,111	-	
Pasivos financieros no medidos a valor					
razonable					
Obligaciones financieras	-	21,814,031	21,814,031	21,814,031	
Cuentas por pagar comerciales	-	17,726,686	17,726,686	-	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	1,374,621	1,374,621	-	
Otras cuentas por pagar	-	6,084,103	6,084,103	-	
	-	46,999,441	46,999,441	21,814,031	

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Valor en libros			Valor razonable	
	Costo	Otros pasivos			
En miles de pesos chilenos	amortizado	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	

B. Gestión de riesgos financieros

El Grupo 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.

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:

En dólares americanos	2019	2018
Activo		
Efectivo y equivalente al efectivo	15,981,772	4,156,793
Cuentas por cobrar comerciales	5,328,223	530
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	960,743	403,200
Otras cuentas por cobrar	29,191	16,497
	22,299,929	4,577,020
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	15,365,083	1,238,760
Cuentas por pagar entidades relacionadas	1,030,187	1,481,938
Otras cuentas por pagar diversas	54,739	85,764
Obligaciones financieras	571,767	1,104,903
	17,021,776	3,911,365
Posición activa neta	5,278,153	665,655

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019, los tipos de cambio utilizados por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido de S/ 3.311 y S/ 3.317 por US\$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/ 3.369 y S/ 3.379 por US\$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registró una pérdida por diferencia en cambio, neta por M\$ 195,121 (pérdida neta de M\$ 81,693 al 31 de diciembre de 2018).

La Gerencia del Grupo 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
2019	+10%	368,325
	-10%	(368,325)
2018	+10%	45,307
	-10%	(45,307)

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.

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. Mayor información sobre el riesgo de crédito se expone en la nota 8.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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:

	Valor en	2 meses o	2 – 12	1 – 2
En miles de pesos	libros	menos	meses	Años
Al 31 de diciembre de 2019				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	21,814,031	2,261,915	3,584,240	15,967,876
Cuentas por pagar comerciales	17,726,686	11,875,696	5,850,990	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,374,621	1,374,621	-	-
Otras cuentas por pagar	6,084,103	6,084,103	-	-
	46,999,441	21,596,335	9,435,230	15,967,876
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

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.

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 2019 y de 2018:

En miles de pesos	2019	2018
Total pasivos (neto de anticipos)	46,999,441	34,777,791
Menos, efectivo y equivalentes al efectivo	(29,277,191)	(17,162,268)
Deuda neta	17,722,250	17,615,523
Patrimonio	32,590,241	26,973,905
Índice deuda – patrimonio	0.54	0.65

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

7. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Caja	16,591	10,898
Cuentas corrientes	7,513,209	11,212,870
Cuentas corrientes recaudadoras (a)	15,313,126	4,714,142
Depósitos a plazos (b)	6,434,265	1,224,358
	29,277,191	17,162,268

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo mantiene cuentas corrientes de libre disponibilidad y devengan intereses a tasas de mercado.

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, corresponde a las cuentas corrientes recaudadoras propias del negocio inmobiliario y construcción.
- (b) Al 31 de diciembre de 2019, 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 2018, 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.

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:

En miles de pesos	2019	2018
Depósitos en bancos		
Clasificación A+	23,623,264	7,535,624
Clasificación A	5,637,336	9,615,746
	29,260,600	17,151,370

8. Cuentas por Cobrar Comerciales

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Facturas por cobrar emitidas y por emitir (a)	2,846,743	8,169,042
Otras cuentas por cobrar	872,130	262,469
	3,718,873	8,431,511

(a) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden al reembolso de costos y gastos por el registro de la valorización del Consorcio Quellaveco por S/ 12,445,425 (equivalente a M\$ 2,812,666) otros servicios por S/ 150,785 (equivalentes a M\$ 34,077). 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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019 y de 2018, 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:

En miles de pesos	2019	2018
Antigüedad de las cuentas por cobrar		
Vigentes	3,718,873	8,431,511
Clasificación por deudor		
Grupo 2	3,718,873	8,431,511

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

En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario efectuar una estimación por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 (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 6.D).

9. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

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

		Valor de la transacción		Saldo pendiente	
En miles de pesos	Transacción	2019	2018	2019	2018
Ingresos y otros					
Promotora Inmobiliaria La Frissia S.A.S.	Préstamos (a)	-	2,213,405	205,984	2,503,815
Promotora Twins S.A.S.	Préstamos (a)	-	-	229,428	263,176
Viva GYM S.A.	Prestación de servicios	66,337	207,420	178,511	177,985
Besalco Sucursal en el Perú	Anticipos otorgados	-	32,898	253,710	32,898
Besalco S.A.	Reembolso de gastos	5,632	4,318	4,255	12,208
GMVBS S.A.	Reembolso de gastos	173	1,735	173	181
Besalco Minería S.A.C.	Reembolso de gastos	10	-	10	-
JJC Contratistas Generales S.A.	Anticipo Quellaveco	-	-	662,976	-
Cuentas por cobrar a entidades relacion	onadas			1,535,047	2,990,263
Gastos y otros	•	-			
Promotora Inmobiliaria La Frissia S.A.S.	Transferencia	20,426		20,426	-
Besalco S.A.	Préstamos y regalías (b)	320,782	343,363	324,116	794,799
JJC Contratistas Generales S.A.	Préstamos	-	268,617	896,201	268,617
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	Aporte de capital	-	26,578	-	26,578
Besalco S.A. – Sucursal en Perú	Aporte de casa matriz	-	-	1,752	1,744
GMVBS S.A.	Prestación de servicios	-	1,735	-	-
Besalco Construcciones S.A.	Prestación de servicios	132,126	-	132,126	-
Cuentas por pagar a entidades relacio	nadas			1,374,621	1,091,738

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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., 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 2019, las cuentas por pagar a Besalco S.A. corresponde principalmente a Regalías por el uso de signos distintivos por M\$ 147,820 y Soporte Financiero por M\$ 599,249.

A. Controladora y controladora principal

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, no hay cambios en la controladora y controladora principal de Besco S.A.C.

B. Transacciones con personal clave de la gerencia

i. Préstamos a los directores

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, no hay préstamos a directores.

ii. Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

	Valor de la transacción		
En miles de pesos	2019	2018	
Beneficios a empleados de corto plazo	808,457	618,816	

iii. Transacciones con personal clave de la gerencia

Durante los años 2019 y 2018, 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:

En miles de pesos	2019	2018
Inmuebles terminados	903,947	1,168,561
Proyectos en proceso	48,416,669	26,098,923
Materiales y suministros de construcción "Quellaveco"	612,075	85,934
Materiales de construcción para proyectos inmobiliarios	570,040	941,917
	50,502,731	28,295,335

A continuación, el detalle de los inmuebles terminados por proyecto:

En miles de pesos	2019	2018
Estacionamientos Nogales	745,715	868,479
Estacionamientos y depósitos Los Prados	93,060	97,939
Estacionamientos y departamentos Zafiro	-	96,301
Estacionamientos y departamentos Alameda Santa Ana	65,172	105,842
	903,947	1,168,561

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

A continuación, el detalle de inventarios en proceso (incluye terreno y construcciones en proceso) por proyecto:

En miles de pesos	2019	2018
Proyecto Altaluz	3,882,605	3,817,822
Proyecto Los Nogales	12,379,906	7,907,956
Proyecto Torre Mar Costanera	1,496,083	1,303,605
Proyecto Alameda Santa Ana	2,705,718	2,397,226
Proyecto Céntrika	2,805,175	1,412,113
Proyecto Las Palmas	5,811,148	5,146,945
Proyecto Alameda Rímac	12,061,031	3,982,314
Proyecto Reserva de Modelia	6,026,494	116,277
Otros menores	1,248,509	14,665
	48,416,669	26,098,923

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 del Grupo estima que estos proyectos inmobiliarios serán terminados en el año 2020.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la capitalización de intereses provenientes de los préstamos relacionados directamente con los proyectos en ejecución se detalla a continuación:

En miles de pesos	2019	2018
Proyecto Las Palmas	260,019	23,830
Proyecto Altaluz Callao	7,209	78,279
Proyecto Los Nogales	470,361	544,037
Proyecto "La Alameda del Rímac"	227,914	-
	965,503	646,14-6

En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario registrar una estimación para deterioro de inventarios al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

11. Inversiones en Subsidiarias, Negocios Conjuntos y Asociadas Comprende lo siguiente:

Porcentaje de participación			Valor en			
	patrim	patrimonial Patrimonio libro		os		
En miles de pesos	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Negocios conjuntos						
Asociación en participación						
"Los Parques de Comas"	50%	50%	23,882,717	22,952,012	11,941,359	11,476,006
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	50%	50%	4,640,048	1,870,055	2,320,024	935,027
GMVBS S.A.	50%	50%	(1,526)	7,418	(763)	3,710
Asociadas						
Besalco Minería S.A.C.	20%	20%	50,141	46,467	10,029	9,293
			28,571,380	24,875,952	14,270,649	12,424,036

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los movimientos de inversión en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas fueron como sigue:

		Participación en					
	Saldo	resultados de		Devolución		Diferencia por	Saldo
En miles de pesos	inicial	asociadas	Aportes	Aportes	Retiros	conversión	final
2019							
Negocios conjuntos							
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	11,476,006	3,376,004	-	(2,393,109)	(1,613,691)	1,096,149	11,941,359
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	935,027	(1,558)	1,213,796	-	-	172,759	2,320,024
GMVBS S.A.	3,710	(4,540)	-	-	-	67	(763)
Asociadas							
Besalco Minería S.A.C.	9,293	(175)	-	-	-	911	10,029
	12,424,036	3,369,731	1,213,796	(2,393,109)	(1,613,691)	1,269,886	14,270,649
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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

12. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el saldo de este rubro asciende a S/ 9,740,109, equivalente a M\$ 2,201,265 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 2019 y de 2018.

13. Obligaciones Financieras

Comprende lo siguiente:

	Tipo de	Tasa de			
En miles de pesos	préstamo	interés	Vencimiento	2019	2018
Besco					
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	8.10%	2019	-	450,762
Banco de Crédito del Perú	Leasing	5.17%	2022	291,061	380,665
Banco de Crédito del Perú	Leasing	6.88%	2023	15,988	18,289
Banco de Crédito del Perú	Leasing	6.21%	2021	53,511	79,521
Interbank	Pagaré	7.85%	2020	4,958,727	7,195,599
Interbank	Pagaré	7.85%	2020	773,821	765,815
Interbank	Pagaré	7.85%	2019		269,930
Interbank	Pagaré	4.50%	2021	165,480	148,542
Interbank	Pagaré	6.00%	2021	1,772,150	1,549,863
Interbank	Pagaré	4.50%	2021	3,778,684	3,336,787
Interbank	Pagaré	7.60%	2020	808,372	-
Banco Pichincha	Pagaré	8.65%	2019	· -	51,083
Banco Pichincha	Pagaré	7.80%	2019	-	332,667
Banco Pichincha	Pagaré	7.80%	2019	-	323,668
BBVA Continental	Pagaré	5.95%	2020	898,275	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	37,114	59,778
Besco Colombia	•				
Bancolombia	Pagaré	6.01%	2022	474,737	-
Bancolombia	Pagaré	6.01%	2021	1,002,529	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	5.90%	2020	381,087	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	5.90%	2020	379,858	-
Bancolombia	Pagaré	13.45%	2019	-	498,651
Bancolombia	Pagaré	13.27%	2019	-	150,467
Bancolombia	Pagaré	12.36%	2019	-	389,180
Bancolombia	Pagaré	12.09%	2019	-	131,767
Bancolombia	Pagaré	10.60%	2019	-	762,193
Bancolombia	Pagaré	10,27%	2019	-	332,946
Bancolombia	Pagaré	10.24%	2019	-	180,856
Miranda Constructores					
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	5.90%	2020	3,567,712	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	5.19%	2020	460,169	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	5.19%	2020	664,135	-
Banco de Crédito del Perú	Leasing	8.00%	2024	393,041	-
Banco de Crédito del Perú	Leasing	7.00%	2022	345,263	-
BBVA Continental	Pagaré	4.90%	2019	-	1,560,143
Besalco Perú S.A.C.					
Banco de Crédito del Perú	Leasing	7.00%	2021	366,737	-
Pasivo por arrendamientos					
Besco S.A.				225,580	
Total				21,814,031	19,981,287
Obligaciones financieras corrientes				(5,846,157)	(8,490,472)
Obligaciones financieras no corrientes				15,967,874	11,490,815

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

A fin A fin de garantizar las obligaciones financieras que el Grupo mantiene con los bancos: Banco de Crédito del Perú, Interbank, Pichincha, Continental, Santander y Banbif, se han constituido hipotecas sobre sus inmuebles y avales por US\$ 21,751,73; US\$ 100,030,130; US\$ 22,660,188; US\$ 750,000; US\$ 3,862,082 y US\$2,086,082, respectivamente (equivalente a M\$ 16,286,391, M\$ 74,896,560 M\$ 16,966,589, M\$ 561,555, M\$ 2,891,695 y M\$ 1,561,933, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo no está obligados a cumplir con ciertas cláusulas relacionadas con ratios financieros.

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

	Otros pasivos	Prestamos entre	Resultados	
En miles de pesos	financieros	relacionadas	acumulados	Total
Al 1 de enero del 2019	19,981,287	374,860	12,901,770	20,356,147
Cambios por flujo de efectivo de financiación				
Cobro por préstamos y financiamiento	8,664,644	5,415,313	-	14,079,957
Pago de préstamos y financiamiento	(10,746,608)	(4,158,719)	-	(14,905,327)
Préstamos otorgados	-	(149,633)	-	(149,633)
Pago de dividendos	-	-	(2,114,000)	(2,114,000)
Total cambios por flujos de efectivo de	(0.004.004)	4 400 004	(0.444.000)	(2.000.000)
financiación	(2,081,964)	1,106,961	(2,114,000)	(3,089,003)
Diferencia en cambio por conversión	1,957,909	108,132		2,066,041
Cambios en valor razonable	-	-	-	-
Otros cambios relacionados con pasivos				
Gasto por intereses	3,157,188	(32,340)	-	3,124,848
Intereses pagados	(1,425,969)	-	-	(1,425,969)
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,731,219	(32,340)	-	1,698,879
Saldo al 31 de diciembre del 2019	21,588,451	1,557,613	10,787,770	33,933,834

14. Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar ascienden a S/ 78,436,663, equivalente a M\$ 17,726,686 (S/ 41,565,860, equivalente a M\$ 8,546,226 al 31 de diciembre de 2018). 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

15. Anticipos Recibidos de Clientes

Comprende lo siguiente:

	2019		20	018
En miles de pesos	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Sector inmobiliario				_
Proyecto inmobiliario "Prados de Chaclacayo"	7,963	-	8,551	-
Proyecto inmobiliario "Altaluz Callao"	530,850	-	350,662	-
Proyecto inmobiliario "Las Palmas"	2,158,431	-	225,561	-
Proyecto inmobiliario "Santa Ana - I Etapa	1,431	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Santa Ana - II Etapa	29,501		5,488	-
Proyecto inmobiliario "Los Nogales"	5,261,199	-	2,786,974	231,049
Proyecto inmobiliario "La Frissia"	584,756	-	855,169	-
Proyecto inmobiliario "Centrika"	346,580	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Alameda del Rimac"	2,520,007	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac I Etapa"	5,586,880	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac II Etapa"	-	16,005	-	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac I Etapa"	2,278,615	-	-	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac II Etapa"	-	373,406	-	-
Proyecto inmobiliario Varios-Separación de ventas	81,452	-	-	_
	19,387,665	389,411	4,232,405	231,049
Sector construcción con terceros				
Proyecto "Villa Panamericanos"	-	-	5,459,215	-
Proyecto "Consorcio Quellaveco"	7,232,897	-	2,396,445	
	7,232,897	<u>-</u>	7,855,660	
	26,620,562	389,411	12,088,065	231,049

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.

16. Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Tributos por pagar	2,681,840	2,445,303
Remuneraciones por pagar	2,258,764	958,224
Provisiones	1,143,499	1,754,713
	6,084,103	5,158,240

17. Patrimonio

A. Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el capital de acuerdo con los estatutos de Besco S.A.C. 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019 y de 2018 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 2019 y de 2018, 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.

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 05 de marzo de 2019 se aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2014 por S/ 10,080,655, equivalente M\$ 2,114,000. En el año 2018 no se han distribuido dividendos.

Al 31 de diciembre de 2019, se determina una ganancia en el efecto de las diferencias en cambio por conversión por M\$ 2,827,146 (Al 31 de diciembre de 2018 una pérdida por M\$ 1,993,065).

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

18. Ingresos de Actividades Ordinarias

A. Flujos de ingresos

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

En miles de pesos	2019	2018
Venta de unidades inmobiliarias	17,879,642	14,686,648
Servicios de construcción a terceros	41,641,934	19,860,194
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería	153,884	272,179
Ingresos totales	59,675,460	34,819,021

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.

En miles de pesos	2019	2018
Líneas de servicio		
Venta de unidades inmobiliarias		
Proyecto Nuevo Nogales	12,244,352	10,219,884
Proyecto "Palmas Chorrillos"	4,297,843	-
Proyecto "Altaluz - Callao"	1,165,708	2,258,047
Proyecto "Zafiro Barranco"	117,670	949,374
Proyecto "Santa Ana"	40,066	1,100,421
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	14,004	158,922
	17,879,643	14,686,648
Servicios de construcción con terceros		
Obra "Consorcio Quellaveco"	24,337,154	383,786
Obra "La Villa Panamericanos"	17,274,104	11,450,420
Obra "Prados del Sol (4ta y 5ta etapa)"	30,676	267,824
Obra "Icono"	-	4,407,847
Obra "Motion"	-	3,350,317
	41,641,934	19,860,194
Servicio de consultoría y diseño de ingeniería		
Proyecto "Los Parques de Comas"	52,887	179,890
Proyecto "La Reserva"	50,475	28,712
Proyecto "Centro Colorado"	44,054	6,541
Proyecto "Vista Azul"	6,467	57,036
	153,883	272,179
Ingresos totales	59,675,460	34,819,021
En miles de pesos	2019	2018
Oportunidad del reconocimiento de ingreso		
Venta de unidades inmobiliarias	17,879,643	14,686,648
Valorización de obra	41,641,934	19,860,194
Servicios prestados	153,883	272,179
Ingresos totales	59,675,460	34,819,021

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

C. Saldos de contrato

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

En miles de pesos	Nota	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales	8	1,214,693	7,340,977
Activos del contrato	8	1,632,050	828,065
Pasivos del contrato	15	17,454,862	12,319,114

Los activos del contrato se relacionan básicamente con los derechos del Grupo a contraprestación del trabajo completado y 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 2019 y 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.

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.

19. Costo de Ventas

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Costo de ventas de unidades inmobiliarias		
Proyecto "Nuevo Nogales"	9,279,138	7,782,362
Proyecto "Las Palmas"	3,741,773	-
Proyecto "Altaluz Callao"	1,037,974	2,017,562
Proyecto "Zafiro Barranco"	109,129	1,008,616
Proyecto "Alameda Santa Ana"	38,157	882,369
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	13,685	115,893
	14,219,856	11,806,802
Costo de ventas por servicio de construcción a terceros		
Obra "Consorcio Quellaveco"	23,784,158	322,955
Obra "La Villa Panamericanos"	11,509,505	4,513,950
Obra "Icono"	-	4,187,285
Obra "Motion"	-	3,154,282
Obra "Prados del Sol (4ta y 5ta etapa)"	-	311,102
	35,293,663	12,489,574
Costo de servicio de consultoría y diseño de ingeniería		
Proyecto La Reserva	61,475	20,847
Proyecto Los Parques de Comas	50,369	132,735
Proyecto Cerro Colorado	21,484	6,230
Proyecto Vista Azul	1,960	46,441
	135,288	206,253
	49,648,807	24,502,629

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

20. Gastos de Ventas

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Servicios prestados por terceros	983,183	630,836
Gasto de personal	670,829	346,372
Compensación por tiempo de servicios	11,636	26,236
Depreciación	3,497	2,488
Tributos	213	
	1,669,358	1,005,932

21. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2019	2018
Gastos de personal	2,430,071	965,449
Servicios prestados por terceros	1,406,536	3,902,897
Cargas diversas de gestión	467,884	231,685
Tributos	215,015	72,963
Compensación por tiempo de servicios	69,268	40,800
Depreciación	37,156	25,711
Amortización	1,822	1,678
	4,627,752	5,241,183

22. Gastos por Naturaleza

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	Nota	2019	2018
Costo de ventas		49,648,807	24,502,629
Servicios prestados por terceros		2,389,720	4,533,733
Gastos de personal		3,100,901	1,311,821
Cargas diversas de gestión		471,552	231,685
Tributos		211,559	72,963
Depreciación y amortización		42,474	29,877
Compensación por tiempo de servicio		80,904	67,036
		55,945,917	30,749,744
Conciliación			
Costo de ventas		49,648,807	24,502,629
Gastos de administración	21	1,669,358	5,241,183
Gastos de ventas	20	4,627,752	1,005,932
		55,945,917	30,749,744

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

23. Situación Tributaria

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

El Grupo está sujeto al régimen tributario peruano y colombiano, los cuales no contempla la determinación del impuesto sobre una base consolidada. El Grupo y sus subsidiarias deben de presentar sus declaraciones de impuestos sobre la base de sus resultados individuales. Al 31 de diciembre del 2019 y de 2018 la tasa de impuesto a la renta, sobre la utilidad imponible es de 29.5% en Perú y 33% en Colombia.

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%. Para las subsidiarias domiciliadas en Colombia la distribución de dividendos está afecta a la tasa del 15%.

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 - 2016	6.8%
Para el ejercicio 2017 en adelante	5.0%

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.

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% y 15% 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 30% y 15% 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 2019 y 2018 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 2019 y de 2018 ha determinado un impuesto a las ganancias corriente de S/ 10,302,613, equivalente a M\$ 2,643,141 y S/ 10,126,000, equivalente a M\$ 1,977,423, respectivamente

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

En miles de pesos	Nota	2019	2018
Corriente		2,643,141	1,977,423
Diferido	<i>25</i>	(615,304)	(82,966)
Ajuste		156,317	(53,843)
		(2,184,154)	1,840,614

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

En miles de pesos	2019	9	2018	8
Resultado antes del impuesto a las ganancias	7,295,341	100.00%	5,952,804	100.00%
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la ganancia antes de				
impuestos según libros	2,152,126	29.50%	1,756,077	29.50%
Efecto de gastos no deducibles	32,028	0.44%	84,537	1.42%
Gasto por impuesto a las ganancias	2,184,154	29.94%	1,840,614	30.92%

Impuesto Temporal a los Activos Netos

La Compañía está 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018, 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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.

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.

Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores consideran que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas al 31 de diciembre de 2019.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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 2019 y de 2018.

La Compañía ha realizado una evaluación de las posiciones inciertas sobre tratamientos tributarios de acuerdo con la CINIIF 23 y determinó, con base en su estudio de cumplimiento de impuestos y precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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 N° 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).

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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

El Decreto Legislativo N° 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 la Norma XVI del Código Tributario

A través del Decreto Legislativo N° 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 procedimiento 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.

Con fecha 6 de mayo de 2019 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 145-2019-EF, mediante el cual se aprueban los parámetros de fondo y forma para la aplicación de la norma anti-elusiva general contenida en la Norma XVI del Código Tributario ("CT"); con lo cual se entiende cumplido el requisito para levantar la suspensión establecida por la Ley 30230 para la aplicación de dicha norma. Asimismo, se ha adecuado el Reglamento Procedimiento de Fiscalización de la SUNAT para tal fin.

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 3 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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Enajenación indirecta de acciones

A partir del 1 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 las personas 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 setiembre de 2018, ha quedado establecido, mediante el Decreto Legislativo N° 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.

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.

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.

24. Activo y Pasivo Diferido por Impuesto a las Ganancias

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

	Al 1 de enero de	Adiciones (deducciones)	Diferencia en cambio por	Al 31 de diciembre de
En miles de pesos	2019	resultado del año	conversión	2019
Al 31 de diciembre de 2019				
Activo diferido				
Provisión genérica	754,800	(277,770)	56,492	533,522
Pérdidas compensables	-	419,895	27,729	447,624
Gastos preoperativos	-	1,991,234	131,497	2,122,731
Vacaciones devengadas	322,708	(64,706)	27,723	285,725
Total activo diferido	1,077,508	2,068,653	243,441	3,389,602
Pasivo diferido				
Intereses capitalizados	(919,541)	(483,950)	(123,128)	(1,526,619)
Total pasivo diferido	(919,541)	(483,950)	(123,128)	(1,526,619)
Base imponible	157,967	1,584,703	120,313	1,862,983
Impuesto a las ganancias diferido (29.5%)	46,601	467,487	35,492	549,580
Pérdidas compensables Colombia	-	337,714	22,302	360,016
Otros menores	-	(18,420)	(1,216)	(19,636)
Total activo diferido	-	319,294	21,086	340,380
Impuesto a las ganancias diferido (33%)	-	105,367	6,958	112,325
Total Activo diferido por impuesto a las ganancias, neto	46,601	572,854	42,450	661,905

		Adiciones	Diferencia en	Al 31 de diciembre
	Al 1 de enero de	(deducciones)	cambio por	de
En miles de pesos	2018	resultado del año	conversión	2018
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

25. Arrendamientos

A. Arrendamientos como arrendatario

La Compañía arrienda principalmente su oficina administrativa. El arrendamiento generalmente se ejecuta por un período de 2 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Generalmente, la Compañía tiene restricciones para asignar y subarrendar las oficinas arrendados. Los contratos de arrendamiento comprenden pagos de arrendamiento fijos.

La Compañía también tiene ciertos arrendamientos de activos con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de equipos de cómputo clasificados como arrendamientos de bajo valor. La Compañía aplica la exención al reconocimiento para los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

i. Activos por derecho de uso

Los Activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedades de inversión se presentan como Propiedad, Planta y Equipo.

En miles de pesos	Inmuebles
2019	
Balance al 1 de enero	141,677
Cargo por depreciación del año	(141,182)
Adiciones a los activos por derecho de uso	225,085
Saldo al 31 de diciembre	225,580

ii. Importe reconocido en estado de resultados

En miles de pesos	2019
2019- Arrendamientos bajo NIIF 16	
Intereses por pasivos por arrendamiento	6,404
Gasto por depreciación de activos por derecho de uso	141,182
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	2,099,888
Gastos relacionados con arrendamientos de activos de bajo valor, excluyendo	
arrendamientos a corto plazo de activos de bajo valor	117,218
	2,364,692

En miles de pesos	2019
2018- Arrendamientos operativos bajo NIC 17	
Gasto de arrendamientos	2,270,057
	2,270,057

iii. Importe reconocido en estado separado de flujo de efectivo

En miles de pesos	2019
Total salida de efectivo para arrendamientos	147,586

iv. Opciones de extensión

Algunos arrendamientos de propiedades contienen opciones de extensión que la Compañía puede ejercer hasta un año antes del final del período de contrato no cancelable. Siempre que sea posible, la Compañía busca incluir opciones de extensión en nuevos arrendamientos para proporcionar flexibilidad operativa. Las opciones de extensión mantenidas son ejercitables solo por la Compañía y no por los arrendadores. La Compañía evalúa en la fecha de inicio del arrendamiento si es razonablemente seguro ejercer las opciones de extensión. La Compañía reevalúa si es razonablemente seguro ejercer las opciones si hay un evento significativo o cambios significativos en las circunstancias bajo su control.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2019 y de 2018

27. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene garantías, fianzas y avales, con entidades bancarias locales de acuerdo con el siguiente detalle:

	Entidad		Importe en moneda origen		Equivalente en Miles de Pesos
Empresa	bancaria	Detalle	US\$	S/	M\$
Besco S.A.C.	Interbank	Fiadores	-	111,158,856	25,091,674
		Cartas fianzas	-	14,524,720	3,278,637
		Afianzados	95,651,258	-	71,617,923
	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas	4,012,025	-	3,003,964
		Cartas fianzas	-	46,442,608	10,483,400
		Afianzados	3,738,317	-	2,799,027
	Banco Pichincha	Fiadores	-	28,473,080	6,427,173
		Cartas fianzas	-	4,005,693	904,197
		Afianzados	-	75,163,844	16,966,589
	BBVA Continental	Cartas fianzas	750,000	-	561,555
	Banco Santander	Carta fianzas	3,862,025	-	2,891,653
	Banco Banbif	Carta fianzas	-	6,919,533	1,561,933
Miranda Constructores S.A.	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas		2,502,000	564,772
			108,013,625	289,190,334	146,152,497

28. Hechos Posteriores

En opinión de la Gerencia de la Compañía, con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de este informe, no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran revelaciones en los estados financieros consolidados.