Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Besco S.A.C. y Subsidiarias (el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024, sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Fundamento para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes *del Grupo* de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros *consolidados* en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Llamamos la atención a la nota 2.F a los estados financieros consolidados adjuntos, en cuanto a que los estos estados financieros consolidados han sido expresados en moneda de presentación de pesos chilenos diferente a la moneda funcional. Como se menciona también en dicha nota, el Grupo 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. Estos estados financieros han sido preparados con el fin de ser utilizados por Besalco S.A. para propósito de consolidación y para uso de los Accionistas, Directorio y Gerencia del Grupo y de Besalco S.A. Nuestra opinión no es modificada respecto a este asunto.

Emmerich, Córdova y Asociados S. Civil de R. L., sociedad civil de responsabilidad limitada peruana y firma miembro de la organización global KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Inscrita en la partida Nº 01681796 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Responsabilidades de la Gerencia y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros Consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros *consolidados* adjuntos de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros *consolidados* libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo, cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo del Grupo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros *Consolidados*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros *consolidados* en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros *consolidados*.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros *consolidados*, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno *del Grupo*.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad interna del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra opinión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Lima, Perú

24 de enero de 2025

Refrendado por:

Emmerich, Córdova y Asociados

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

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2024 y de 2023

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 – 58

Besco S.A.C. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	*6*	21,021,144	24,780,214
Cuentas por cobrar comerciales	*7*	1,673,044	9,289,090
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	*8*	25,537	51,556
Otras cuentas por cobrar		2,333,993	2,124,733
Inventarios	*9*	130,769,771	82,932,282
Impuestos y pagos anticipados	*10*	12,653,801	8,788,548
Total activos corrientes		**168,477,290**	**127,966,423**
Activos no corrientes			
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	*11*	17,831,935	13,587,064
Propiedades de inversión	*12*	2,838,857	2,536,591
Propiedades, planta y equipo		2,825,844	2,616,296
Activos intangibles		417,658	475,870
Activo por impuestos diferidos	*24*	393,592	305,739
Total activos no corrientes		**24,307,886**	**19,521,560**
Total activos		**192,785,176**	**147,487,983**

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	*13*	18,788,633	19,095,508
Cuentas por pagar comerciales	*14*	16,469,013	14,510,567
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8	53,382	14,864
Anticipos recibidos de clientes	*15*	16,996,105	12,960,836
Otras cuentas por pagar	*16*	7,402,510	9,160,162
Total pasivos corrientes		**59,709,643**	**55,741,938**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	*13*	41,423,654	573,087
Cuentas por pagar comerciales	*14*	16,823,879	21,585,698
Pasivo por impuestos diferidos	*24*	1,743,647	955,465
Anticipos recibidos de clientes	*15*	548,776	8,411,481
Total pasivos no corriente		**60,539,956**	**31,525,732**
Total pasivos		**120,249,599**	**87,267,670**
Patrimonio	*17*		
Capital en acciones		8,381,433	8,381,433
Prima de emisión		453,076	453,076
Reserva legal		1,675,193	1,675,193
Resultados acumulados		44,965,082	39,530,018
Diferencia en cambio por conversión		15,491,497	8,528,736
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Compañía		**70,966,281**	**58,568,456**
Participación no controlante		1,569,296	1,651,857
Total patrimonio		**72,535,577**	**60,220,313**
Total pasivos y patrimonio		**192,785,176**	**147,487,983**

Las notas adjuntas de la página 5 a la 58 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Resultados y Otros Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Ingresos de actividades ordinarias			
Venta de unidades inmobiliarias	*18*	100,593,760	88,366,744
Servicios de construcción a terceros	*18*	10,500,038	16,877,584
Servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de ingeniería	*18*	947,108	892,996
		112,040,906	**106,137,325**
Costo de ventas			
Venta de unidades inmobiliarias	*19*	(73,955,701)	(61,154,863)
Servicios de construcción a terceros	*19*	(9,700,637)	(15,726,034)
Servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de ingeniería	*19*	(1,073,398)	(856,200)
		(84,729,736)	**(77,737,096)**
Ganancia bruta		**27,311,170**	**28,400,229**
Gastos de ventas	*20*	(6,468,101)	(4,797,325)
Gastos de administración	*21*	(6,357,720)	(7,022,588)
Otros ingresos		3,420,805	2,514,175
Otros gastos		(2,181,117)	(1,328,821)
		(11,586,133)	**(10,634,559)**
Resultado de actividades de operación		**15,725,037**	**17,765,670**
Ingresos financieros		458,693	974,819
Gastos financieros	*5.C*	(354,640)	(218,173)
Costo financiero, neto		**104,053**	**756,646**
Participación en los resultados de empresas asociadas	*11*	3,674,728	2,486,763
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**19,503,818**	**21,009,078**
Gasto por impuestos a las ganancias	*23*	(4,610,753)	(5,489,101)
Resultado del período		**14,893,065**	**15,519,978**
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados y otros resultados integrales		**14,893,065**	**15,519,978**
Ganancias atribuibles a:			
Controlador		14,407,962	15,097,980
Participación no controlante		485,103	421,998
Resultado del período		**14,893,065**	**15,519,978**
Otros resultados integrales			
Efecto de conversión		7,159,138	2,857,580
Total resultado integral del periodo		**22,052,203**	**18,377,558**
Ganancias atribuibles a:			
Controlador		21,370,723	17,738,100
Participación no controlante		681,480	639,458
Resultados integrales del periodo		**22,052,203**	**18,377,558**

Las notas adjuntas de la página 5 a la 58 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

		Patrimonio atribuible a los propietarios de la Compañía							
En miles de pesos	*Nota*	Capital en acciones (nota 17.A)	Prima de capital (nota 17.B)	Reserva legal (nota 17.C)	Resultados acumulados (nota 17.D)	Diferencia en cambio por conversión (nota 17.E)	Total	Participación no controlante	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2023		8,381,433	453,076	1,675,193	32,156,485	5,888,616	48,554,803	3,999,341	52,554,144
Resultado del período		-	-	-	15,097,980	-	15,097,980	421,998	15,519,978
Diferencia en cambio por traslación		-	-	-	-	2,640,120	2,640,120	217,460	2,857,580
Total resultados integrales		**8,381,433**	**453,076**	**1,675,193**	**47,254,465**	**8,528,736**	**66,292,903**	**4,638,799**	**70,931,702**
Total transacciones con los propietarios de la Compañía									
Pago de dividendos		-	-	-	(7,724,447)	-	(7,724,447)	(355,853)	(8,080,301)
Efecto de traslación		-	-	-	-	-	-	46,758	46,758
Retiro de participación no controlante por Besalco Perú S.A.C.	*1.C. iv*	-	-	-	-	-	-	(2,677,846)	(2,677,846)
Total transacciones con los propietarios de la Compañía		**-**	**-**	**-**	**(7,724,447)**	**-**	**(7,724,447)**	**(2,986,942)**	**(10,711,389)**
Saldos al 31 de diciembre de 2023		**8,381,433**	**453,076**	**1,675,193**	**39,530,018**	**8,528,736**	**58,568,456**	**1,651,857**	**60,220,313**
Saldos al 1 de enero de 2024		8,381,433	453,076	1,675,193	39,530,018	8,528,736	58,568,456	1,651,857	60,220,313
Resultado del período		-	-	-	14,407,962	-	14,407,962	485,103	14,893,065
Diferencia en cambio por traslación		-	-	-	-	6,962,761	6,962,761	196,377	7,159,138
Total resultados integrales		**8,381,433**	**453,076**	**1,675,193**	**53,937,980**	**15,491,497**	**79,939,179**	**2,333,337**	**82,272,515**
Total transacciones con los propietarios de la Compañía									
Pago de dividendos		-	-	-	(8,972,898)	-	(8,972,898)	(685,746)	(9,658,643)
Efecto de traslación		-	-	-	-	-	-	(78,295)	(78,295)
Total transacciones con los propietarios de la Compañía		**-**	**-**	**-**	**(8,972,898)**	**-**	**(8,972,898)**	**(764,041)**	**(9,736,938)**
Saldos al 31 de diciembre de 2024		**8,381,433**	**453,076**	**1,675,193**	**44,965,082**	**15,491,497**	**70,966,281**	**1,569,296**	**72,535,577**

Las notas adjuntas de la página 5 a la 58 forman parte de estos estados financieros consolidados.

Besco S.A.C. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación			
Cobranza a clientes		126,062,618	104,053,545
Pago a proveedores y pagos por cuenta de empleados		(110,462,424)	(96,135,392)
Pago de impuestos		(4,537,579)	(5,389,673)
Otros (pagos) cobros relacionados a las actividades de operación		1,820,607	(970,877)
Flujos provenientes de actividades de operación		**12,883,223**	**1,557,604**
Impuesto a las ganancias pagados		(3,621,470)	(3,013,698)
Pagos de intereses	*13*	(3,333,888)	(1,224,132)
Flujo efectivo neto proveniente de las actividades de operación		**5,927,865**	**(2,680,226)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Aportes en las inversiones	*11*	(1,008,691)	-
Devolución de aportes de capital en inversiones	*1 y 11*	2,299,523	4,685,796
Adquisición propiedad, planta y equipo		(42,425,758)	(1,759,710)
Intereses recibidos		58,573	-
Flujo neto proveniente de las actividades de inversión		**(41,076,353)**	**2,926,086**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos pagados a relacionadas	*13*	(779,974)	(2,992,261)
Cobranza de préstamos a relacionadas	*13*	405,496	271,775
Préstamos bancarios recibidos	*13*	76,095,539	17,857,558
Préstamos bancarios pagados	*13*	(37,874,468)	(12,862,409)
Pago de dividendos	*17.D*	(8,474,762)	(7,724,447)
Pago de dividendos no controlante		(685,745)	(355,853)
Pago de arrendamientos con terceros	*25*	-	(495,136)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad		(242,030)	-
Flujo neto aplicado a las actividades de financiamiento		**28,444,056**	**(6,300,775)**
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(6,704,432)	(6,054,915)
Efectivo y equivalentes al efectivo al 1 de enero		27,726,146	52,945,735
Efecto de las variaciones de la diferencia en cambio sobre el efectivo mantenido		(570)	51,305
Exclusión de saldo de efectivo y equivalentes al efectivo de entidad que fue subsidiaria hasta el 31 de diciembre de 2022		-	(22,161,911)
Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre		**21,021,144**	**24,780,214**

Las notas adjuntas de la página 5 a la 58 forman parte de estos estados financieros consolidados.

1. Identificación y Actividad Económica

A. Entidad que informa

Besco S.A.C. (en adelante la "Compañía" o Besco) se constituyó en Perú el 7 de setiembre de 1998 y es una subsidiaria de Besalco S.A., una sociedad constituida en Santiago de Chile, la que posee el 92.08 % 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 con quienes consolida:

	Porcentaje de participación		Participación no controlante	
	2024	2023	2024	2023
Subsidiarias				
Miranda Constructores S.A. (i)	90%	90%	10%	10%
Besco Colombia S.A.S. (ii)	70%	70%	30%	10%
Consorcio Besco – Besalco "Villa Atletas" (iii)	90%	90%	10%	10%

Debido a que la Compañía mantiene el control de las actividades relevantes de estas Subsidiarias, los estados financieros de estas empresas se incluyen en los estados financieros consolidados de la Compañía.

i. Miranda Constructores S.A.

Con fecha 31 de enero de 2011, se constituyó Miranda Constructores S.A., siendo sus accionistas, Besco S.A.C. (50%), JJC Edificaciones S.A.C. (40%) y Miranda Constructores S.R.L. (10%). Su objeto es la construcción y desarrollo del Proyecto Especial de Construcción de Viviendas Sociales denominado "La Alameda el Rímac" convocado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. El 22 de enero del 2018, mediante contrato de Transferencia de Acciones, JJC Edificaciones S.A.C. vendió la totalidad de su participación a Besco S.A.C., la cual ha obtenido de esta manera el 90% de las acciones de Miranda Constructores S.A.C.

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 constó de 1,104 departamentos. En el 2022, se han entregado 7 departamentos y 14 estacionamientos, habiéndose concluido con la entrega total del stock.

El lanzamiento comercial de la primera fase de la segunda etapa del proyecto se presentó en noviembre de 2019 y consta de 912 departamentos. En el 2024, se han entregado 9 estacionamientos (34 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023), habiéndose concluido con la entrega total del stock.

El lanzamiento comercial de la segunda fase de la segunda etapa del proyecto se presentó en marzo de 2021 y consta de 192 departamentos. En el 2023 se han entregado 3 departamentos y 7 estacionamientos, habiéndose concluido con la entrega total del stock.

El lanzamiento comercial de la primera fase de la tercera etapa del proyecto se presentó en marzo de 2021 y consta de 592 departamentos. En el 2024, se han entregado 6 estacionamientos (24 departamentos y 55 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023), habiéndose concluido con la entrega total del stock.

El lanzamiento comercial de la segunda fase de la tercera etapa del proyecto se presentó en diciembre 2021 y consta de 320 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 4 departamentos y 7 estacionamientos (315 departamentos y 123 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023) quedando en stock 1 departamento.

El lanzamiento comercial de la tercera fase de la tercera etapa del proyecto se presentó en setiembre de 2022 y consta de 208 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 34 departamentos y 63 estacionamientos (174 departamentos y 51 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023), quedando en stock 1 estacionamiento.

El lanzamiento comercial de la primera fase de la cuarta etapa del proyecto se presentó en noviembre 2021 y consta de 432 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 6 departamentos y 16 estacionamientos (425 departamentos y 112 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023), quedando en stock 1 departamentos y 11 estacionamientos.

El lanzamiento comercial de la segunda fase de la cuarta etapa del proyecto se presentó en junio 2023 y consta de 208 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 197 departamentos y 108 estacionamientos, quedando en stock 11 departamentos y 8 estacionamientos.

El lanzamiento comercial de la tercera fase de la cuarta etapa del proyecto se presentó en junio 2023 y consta de 480 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 252 departamentos y 14 estacionamientos, quedando en stock 68 departamentos y 142 estacionamientos.

El lanzamiento comercial de la primera fase de la quinta etapa del proyecto se presentó en mayo 2023 y consta de 576 departamentos. En el 2024, se efectuó la entrega de 253 departamentos y 37 estacionamientos, quedando en stock 35 departamentos y 62 estacionamientos.

Se estima concluir el Proyecto "La Alameda el Rímac" para mediados del 2027.

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.

Actualmente, Besco Colombia ya culminó el proyecto inmobiliario Reserva de Modelia ubicado en la ciudad de Bogotá – Colombia, el cual consta de 154 departamentos. En el 2024, se han entregado 153 departamentos (5 departamentos al 31 de diciembre de 2023) quedando un stock de 1 departamento.

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 de 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 fue de M$ 2,247,577 por expediente técnico (diseño e ingeniería) y M$ 70,236,783,120 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 M$ 17,070,184. 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 de 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 M$ 2.846.490. Este proyecto fue concluido y entregado en el período correspondiente.

En abril de 2020, el Consorcio suscribió el Contrato de Mantenimiento de Estado de Emergencia de la Villa Atletas, por un período inicial desde abril hasta mayo de 2020 por un monto de ejecución de M$ 391,478. Con posteriores adendas, este contrato se ha extendido hasta finales de diciembre del 2020 con un monto de ejecución M$ 1,293,089 por las mismas. Durante el ejercicio 2021 se continuó con la ejecución de este contrato y el monto total del mismo ascendió a M$ 2,155,962. Finalmente, se otorgaron algunos servicios relacionados con este contrato hasta mayo del 2022, generando ingresos por M$ 153,371.

El 14 de enero de 2021, el Consorcio suscribió un contrato con la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios para ejecutar y desarrollar las obras correspondientes al Paquete 3 – Intervenciones Prioritarias en Educación- Ancash, para la construcción y entrega de diez instituciones educativas en dicha Región. El monto del contrato asciende a M$ 27,770,245, percibiendo por este contrato, incluyendo sus adicionales, un total de M$ 66,795,811. En el 2024 se han entregado 8 instituciones educativas (2 instituciones educativas al 31 de diciembre de 2023)

Durante el ejercicio 2023 se ejecutaron trabajos adicionales relacionados con contrato con la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, consistentes en implementación de cercos perimétricos y coberturas de mallas raschel, adquisición e instalación de equipamiento y mobiliario escolar, mejoramiento sistema de drenaje pluvial, servicio de instalaciones eléctricas complementarias y trabajos de cobertura de losas deportivas, (entre otros) que generaron ingresos al Consorcio por M$ 9,463,237

iv. Cifras de estados financieros de subsidiarias

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos, patrimonio y resultado del ejercicio de las subsidiarias en las cuales la Compañía tiene control al 31 de diciembre de 2024 y de 2023:

	Miranda Constructores S.A.		Besco Colombia S.A.S		Consorcio Besco-Besalco		Besalco Perú S.A.C.	
En miles de pesos	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activo	47,875	40,613	966	1,211	673	7,658	-	-
Pasivo	34,359	29,250	373	455	272	4,770	-	-
Patrimonio	13,516	11,363	592	756	401	2,888	-	-
Resultado	4,620	6,456	7	(525)	209	(662)	-	-

D. Negocios conjuntos

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

Negocio conjunto	Empresas asociadas	Porcentaje de participación	
		2024	2023
Asociación en participación "Los Parques de Comas" (i)	Viva Negocio Inmobiliario S.A.	50	50
Inmobiliaria Nobein S.A.C. (ii)	Constructora Inarco Perú S.A.C.	50	50
GMVBS S.A. (iii)	Viva Negocio Inmobiliario S.A.	50	50
Negocios e inversiones de Piura S.A.C.	Inversiones El Pino S.A.C.	50	-

i. Asociación en Participación "Los Parques de Comas"

Con fecha 29 de octubre de 2010, la Compañía firmó un contrato bajo la modalidad de asociación en participación en calidad de Asociado, con GMV S.A. (ahora, Viva Negocio Inmobiliario 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 2024, se han construido 1,156 departamentos, de los que fueron vendidos y entregados 1,022. Asimismo, se han vendido y entregado 356 estacionamientos de autos y 8 estacionamientos de motos (al 31 de diciembre 2023 se habían construido 8,168 departamentos, de los que fueron vendidos y entregados 8,002. Asimismo, se han vendido y entregado 2,157 estacionamientos de autos y 100 estacionamientos de motos).

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 Negocio Inmobiliario (Asociante).

Adicionalmente, Viva Negocio Inmobiliario 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 2022 y de 2021, existe un proceso de investigación preparatoria a un ex – director del grupo Aenza (ahora Graña y Montero) al que pertenece Viva Negocio Inmobiliario, 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 de Comas no pertenece al segmento operacional de concesiones y/u obras públicas del grupo Aenza (antes 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 de 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 pare el desarrollo del Proyecto.

iii. GMVBS S.A.

Esta empresa se constituyó con la finalidad de que Viva Negocio Inmobiliario 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.

Al 31 de diciembre de 2023 solo se mantienen algunas operaciones administrativas relacionadas con la inscripción registral de 56 inmuebles a nombre de sus propietarios, se espera culminar con este trámite en el primer semestre del 2025.

Negocios e inversiones de Piura SAC

Con fecha 18 de enero de 2024, se constituyó Negocios e Inversiones de Piura S.A.C. (en adelante NIPSAC). El objeto social de NIPSAC es la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda social y habilitación de lotes urbanos.

En febrero de 2024 se adquirió el terreno ubicado en el sector de Loma Cajero – Valle Bajo Piura, distrito de Catacaos, Departamento de Piura para el desarrollo de viviendas sociales y habilitación de lotes urbanos. Actualmente, se viene realizando las gestiones necesarias pare el desarrollo del Proyecto

v. Cifras de estados financieros de los negocios conjuntos

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos; patrimonio y resultado del ejercicio de los negocios en conjunto en las cuales la Compañía tiene control conjunto al 31 de diciembre de 2024 y de 2023:

En miles de pesos	Asociación en Participación "Los Parques de Comas"		Inmobiliaria Nobein S.A.C.		GMVBS S.A.		Negocios e Inversiones de Piura SAC	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activo	42,974,015	60,395,826	5,435,995	4,863,784	5,435,995	5,675	4,443,739	-
Pasivo	15,265,710	38,355,860	6,772	9,352	6,772	464	1,937,615	-
Patrimonio	27,708,305	22,039,966	5,429,223	4,854,432	5,429,223	5,211	2,506,124	-
Resultado	7,365,118	4,731,951	-	(4,302)	-	(5,047)	(2,682)	-

E. Asociadas

La Compañía mantiene influencia significativa en la siguiente empresa:

		Porcentaje de participación	
	Empresas asociadas	2024	2023
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.

A continuación, presentamos los saldos de los activos, pasivos; patrimonio y pérdida (utilidad) del ejercicio de la asociada, en la cual la Compañía ejerce influencia significativa al 31 de diciembre:

En miles de pesos	2024	2023
Al 31 de diciembre de:		
Activos	46,887	55,977
Pasivo	315	-
Patrimonio	46,572	55,977
(Pérdida) neta	(16,059)	(3,019)

F. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y de 2023, preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 20 de enero de 2025 y aprobados en Junta General de Accionistas el 8 de marzo de 2024, 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. Al 31 de diciembre de 2024 aún se tiene stock de 1 local comercial (2 estacionamientos y 1 local comercial al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 se mantiene un stock de 2 estacionamientos provenientes de las etapas 1 y 2 5 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023). En el año 2021 se culminó la construcción de 228 departamentos en la etapa 3, quedando al cierre del ejercicio 2024 un stock de 2 departamentos (6 departamentos como stock al final del año 2023).

iii. Proyecto Torre Mar

Ubicado en el Callao, reiniciado ejecución en el 2019, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar, con áreas sociales, gimnasio equipado, piscina, sala de niños y sala de usos múltiples. La construcción se inició en noviembre 2021 y en el ejercicio 2024 se entregaron 20 departamentos (41 departamentos en 2023). Al 31 de diciembre de 2024 aún se tiene stock de 9 departamentos, 4 estacionamientos y 1 depósitos (29 departamentos, 11 estacionamientos y 3 depósitos al 31 de diciembre de 2023).

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. Al 31 de diciembre de 2024, en el condominio se ha concluido con las etapas 1, 2, 3 y 4, entregándose un total de 173 departamentos y 129 estacionamientos (1,877 departamentos y 635 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023). Asimismo, al cierre del 2024 se mantiene un stock de 28 departamentos y 23 estacionamientos (42 departamentos y 131 estacionamientos al cierre del 2023). Se espera que la obra, que consta de un total de 12 edificios, concluya al 100% en abril de 2024.

v. Proyecto Alameda 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 no se tiene stock. La Gerencia ha desestimado continuar con el desarrollo de la segunda etapa del proyecto, iniciando en su lugar el proyecto Centrika 2.

vi. Proyecto Las Palmas

Ubicado en el distrito de Chorrillos, iniciado en el mes de junio de 2018, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar con losas deportivas, gimnasio, locales comerciales y áreas verdes. En el 2020 se concluyó la construcción de la etapa 1 conformado por 2 edificios con 200 departamentos, 124 estacionamientos y 28 depósitos, estando todo completamente entregado al 31 de diciembre de 2023 (5 estacionamientos al 31 de diciembre de 2022). La etapa 2, consistente en 115 departamentos, 65 estacionamientos y 6 depósitos, se concluyó en octubre de 2021, manteniéndose al 31 de diciembre de 2024 no se tiene stock. (1 departamentos y 2 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023).

vii. Proyecto Las Palmas 2

Ubicado en el distrito de Chorrillos, iniciado a finales del 2022, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar conformado por 154 departamentos y 89 estacionamientos. El proyecto concluyó en diciembre de 2023, manteniéndose al 31 de diciembre de 2023 un stock de 74 departamentos y 53 estacionamientos.

viii. Proyecto Centrika 1

Ubicado en el departamento de Piura, iniciado a finales del 2019, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar con losas deportivas, gimnasio, locales comerciales y áreas verdes. En diciembre de 2021 se concluyó la construcción de la etapa 1 conformado por 100 departamentos y 25 estacionamientos, de los cuales al 31 de diciembre de 2024 se mantiene un stock de 1 estacionamiento (un stock de 1 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023).

La etapa 2, consistente en 156 departamentos y 34 estacionamientos, se concluyó en octubre de 2021, manteniéndose al 31 de diciembre de 2024 un stock de 4 estacionamientos (7 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023).

La etapa 3, consistente en 180 departamentos y 39 estacionamientos, concluyó en diciembre de 2022, manteniéndose al 31 de diciembre de 2024 un stock de 4 departamentos y 5 estacionamientos (40 departamentos y 7 estacionamientos al 31 de diciembre de 2023).

ix. Proyecto Centrika 2

Ubicado en el departamento de Piura, iniciado a finales del 2022, consiste en un exclusivo condominio multifamiliar conformado por 220 departamentos y 44 estacionamientos. Su conclusión fue en diciembre de 2024 y se mantiene un stock de 154 departamentos y 25 estacionamientos.

x. Proyecto Alameda Central (condominio ecoamigable)

Ubicado en el distrito de Cercado de Lima, inició obras en el mes de enero de 2022, consistirá en un condominio multifamiliar de 1,760 departamentos; cuenta con 6 plazas interactivas, zonas de juego abiertas, 2 losas multideportivas, zona de parrillas, áreas verdes con paisajismo responsable, zona de biohuertos, 4 casas clubes que constarán de sala de usos múltiples, spa para mascotas y salas de reuniones. Se estima que la obra, que consta de un total de 9 edificios de vivienda y 2 edificios de estacionamientos, concluya al 100% en octubre de 2028. Al 31 de diciembre de 2023, en el condominio se ha concluido el primer edificio de departamentos y el primer edificio de estacionamientos, al 31 de diciembre de 2024 culminó el edificio 2 y 3 entregándose un total de 349 departamentos y 198 estacionamientos. Asimismo, al cierre del 2024 se mantiene un stock de 96 departamentos y 134 estacionamientos.

xi. Proyecto Parques de San Juan (condominio ecoamigable)

Ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, inició obras en el mes de diciembre 2023, consistirá en un condominio multifamiliar de 1,308 departamentos; cuenta con zonas de juego abiertas, losas multideportivas, zona de parrillas, áreas verdes con paisajismo responsable, 3 casas clubes que constarán de sala de usos múltiples, spa para mascotas y salas de reuniones. Se estima que la obra, que consta de un total de 8 edificios de vivienda y 1 edificio de estacionamientos, concluya al 100% en diciembre de 2027.Al 31 de diciembre de 2024 se ha concluido la construcción de la torre 5 entregándose en total 161 departamentos,a la fecha se mantiene un stock de 31 departamentos.

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 al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

La nota 3 incluye detalles de las políticas contables del Grupo.

B. Responsabilidad de la información

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

C. Bases de consolidación

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por Besco S.A.C. Una empresa '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 del Grupo 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.

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 son reconocidas 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 consolidados 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 y las propiedades de inversión que son medidas a su valor razonable.

E. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se preparan en soles (S/), que es la moneda funcional y de presentación. Toda la información es presentada en soles y ha sido redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

La moneda funcional de la subsidiaria domiciliada en Colombia es el peso colombiano.

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 la moneda funcional del Grupo 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 integral.

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

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 consolidados se describe en la siguiente nota:

- Consolidación. Determinación si el grupo tiene el control sobre las inversiones (nota 2.C).
- Plazo del arrendamiento: si el Grupo está razonablemente seguro de que ejercerá opciones de ampliación (nota 3.I).
- Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si el Grupo tiene influencia significativa sobre una participada (nota 2.C).
- Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: determinación de si el ingreso es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado (nota 3.N).

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 2024 y de 2023, 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.L).
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores (nota 3.P).
- Posición fiscal incierta - estimación del impuesto corriente por pagar y el gasto por impuesto corrientes en relación con una posición fiscal incierta (nota 3.P).

3. Políticas Contables Materiales

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.

Además, el Grupo ha adoptado políticas de revelación de información (enmiendas a la NIC 1 y a la declaración práctica 2 de las NIIF) a partir del 1 de enero de 2023. Las modificaciones requieren la divulgación de políticas contables materiales, en lugar de significativas. Las modificaciones también proporcionan orientación sobre la aplicación de la materialidad a las revelaciones de políticas contables, ayudando a las entidades a proporcionar información útil y específica de políticas contables que los usuarios necesitan para comprender otra información en los estados financieros. La Gerencia revisó las políticas contables e hizo actualizaciones a la información revelada en la nota 3 Políticas contables materiales (2022: Principales principios y prácticas contables.

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al 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 integra l- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados. En el caso particular del Grupo, sus activos financieros se miden a costo amortizado.

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

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

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

Evaluación del modelo de negocio

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la Gerencia del Grupo;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en 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.

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 2024 y de 2023, 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".

- *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 2024 y de 2023, 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.

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 consolidado 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 consolidada 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 consolidados.

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 2024 y de 2023, 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.

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 consolidado 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.

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

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

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

G. Propiedades, planta y equipo

i. Reconocimiento y medición
Las partidas de este rubro se registran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada.

ii. Desembolsos posteriores
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.

iii. Depreciación

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. Activos intangibles

Los activos intangibles comprenden sustancialmente el costo de adquisición y los costos de implementación y de desarrollo.

Las vidas útiles de los activos intangibles se revisan para determinar si son definidas o indefinidas, excepto por la plusvalía mercantil. El Grupo no tiene activos intangibles con vidas útiles indefinidas.

Los activos intangibles con vidas útiles definidas se amortizan durante sus vidas económicas y se evalúan si su valor se ha deteriorado cuando existen indicios objetivos de deterioro. El período y método de amortización de un activo intangible con vida útil definida se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera.

I. Arrendamientos

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 contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Grupo utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

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 las Propiedades, 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.

El 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 seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Grupo está razonablemente seguro 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 del Grupo, 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.

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.

Debido a que al 1 de enero de 2019 (momento de la adopción de NIIF 16), y al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Grupo ha identificado activos por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de bajo valor, ha decidido no reconocer sus respectivos impactos en los estados financieros consolidados.

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.

J. 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.

Gratificaciones
El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú, donde las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

Compensación por tiempo de servicios
En Perú, la compensación por tiempo de servicios del personal del Grupo corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente al 50% de una remuneración vigente a la fecha de su depósito. El Grupo no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

Vacaciones
Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

K. 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. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

L. 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 consolidados y se revelan sólo si es probable su realización.

M. Préstamos
Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el período del préstamo usando el método del interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

N. 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 inmuebles transferidos mediante contratos de venta son entregados en venta real y enajenación perpetua y se suscriben especificando que los inmuebles son bienes futuros, debido a que a la fecha de la suscripción de los mismos se encontraban en fabricación.	Los ingresos se reconocen cuando los bienes son entregados a los propietarios a través de Actas de Entrega, que indica la recepción, total conformidad y satisfacción del inmueble y acabados por parte del cliente, así como también la cobranza de dicha unidad inmobiliaria está totalmente asegurada.

Tipo de producto/servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño, incluyendo términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos
Contratos de construcción de obra.	La Compañía construye obras para terceros. Cada proyecto comienza cuando se recibe un pago adelantado de un cliente y su duración depende del plazo pactado entre las partes consignado en el contrato de construcción y formalizado en el presupuesto de ejecución de obra.	Los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo con base en el método de grado de avance, Los costos relacionados se reconocen en resultados cuando se incurren. Los anticipos recibidos se incluyen en los pasivos del contrato.
Servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de 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.

O. 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.

P. 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.

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.

Q. Reconocimiento de costo de ventas y gasto

El costo de ventas, que corresponde al costo de los inmuebles que comercializa el Grupo, se registra cuando se entregan los mismos, de manera simultánea al reconocimiento de la venta correspondiente. Los costos de los servicios se registran contra la ganancia del año en el que se reconozcan los correspondientes ingresos.

Los gastos se reconocen cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además pueden medirse con fiabilidad, independientemente del momento en que se paguen.

Los costos financieros se registran como gasto se devengan e incluyen los cargos por intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos.

R. Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros se registran en el resultado del ejercicio en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o desembolsan.

S. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el período en el que éstos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

4. Nuevos Requerimientos Actualmente Vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las NIIF	Fecha efectiva
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

El Grupo adoptó estas modificaciones no generándose impactos significativos en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha efectiva
Ausencia de convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite su adopción anticipada.
Nuevas normas	**Fecha efectiva**
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite su adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite su adopción anticipada.

Pronunciamientos normativos de sostenibilidad aún no vigentes

Las NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera y la NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima están vigentes para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.

Para el Perú, estas normas están sujetas a los procesos locales de adopción para su entrada en vigencia.

El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

5. 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
En miles de pesos	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Al 31 de diciembre 2024				
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo y equivalentes al efectivo	21,021,144	-	21,021,144	-
Cuentas por cobrar comerciales	1,673,044	-	1,673,044	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	25,537	-	25,537	-
Otras cuentas por cobrar	2,333,993	-	2,333,993	-
	25,053,718	**-**	**25,053,718**	**-**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Obligaciones financieras	-	60,212,287	60,212,287	-
Cuentas por pagar comerciales	-	33,292,892	33,292,892	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	53,382	53,382	-
Otras cuentas por pagar (*)	-	-	-	-
	-	**93,558,561**	**93,558,561**	**-**

(*) No incluye tributos por pagar y pasivos laborales.

	Valor en libros			Valor razonable
En miles de pesos	Costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 2
Al 31 de diciembre 2023				
Activos financieros no medidos a valor razonable				
Efectivo y equivalentes al efectivo	24,780,214	-	24,780,214	-
Cuentas por cobrar comerciales	9,289,090	-	9,289,090	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	51,556	-	51,556	-
Otras cuentas por cobrar	2,124,733	-	2,124,733	-
	36,245,583	**-**	**36,245,583**	**-**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable				
Obligaciones financieras	-	19,668,596	19,668,596	-
Cuentas por pagar comerciales	-	36,096,266	36,096,266	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	14,864	14,864	-
Otras cuentas por pagar (*)	-	557,671	557,671	-
	-	**56,337,397**	**56,337,397**	**-**

(*) No incluye tributos por pagar y pasivos laborales.

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 del Grupo considera que las transacciones de Besco Colombia S.A.S. que tiene moneda funcional peso colombiano son inmateriales y no generan riesgo de exposición al nivel del consolidado.

El Grupo 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 estadounidenses	2024	2023
Activo		
Efectivo y equivalentes al efectivo	39,857	190,780
Cuentas por cobrar comerciales	275,919	80230
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	77	55,731
Otras cuentas por cobrar	44,731	11,828
	360,584	**338,569**
Pasivo		
Cuentas por pagar comerciales	28	129,706
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	53,648	66,839
Otras cuentas por pagar	179,629	248,339
Obligaciones financieras	525,719	648,286
	759,024	**1,093,170**
Posición pasiva neta	**(398,440)**	**(754,601)**

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 2024, los tipos de cambio utilizados por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera han sido de S/ 3.758 y S/ 3.770 por US$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/ 3.705 y S/ 3.713 por US$ 1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2023).

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Grupo registró gastos financieros de M$ 354,640 y M$ 218,713, respectivamente, el mismo que se compone principalmente por la pérdida de diferencia de cambio neta de M$ 34,160 (M$ 103,362 al 31 de diciembre de 2023), cuya composición es la siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Ingreso por diferencia en cambio	10,923,936	149,429,343
Gasto por diferencia en cambio	(10,889,776)	(149,325,981)
	34,160	**103,362**

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 M$
2024	10%	39,703
	10%	(39,703)
2023	10%	66,187
	(10%)	(66,187)

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 clientes de prestigio, los 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 al efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito. Debido a la naturaleza dinámica de sus actividades de operación e inversión, el Grupo intenta conservar flexibilidad en el financiamiento a través del mantenimiento de líneas de crédito comprometidas disponibles.

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

En miles de pesos	Valor en libros	2 meses o menos	2 – 12 meses	1 – 5 años	Total flujos contractuales
Al 31 de diciembre de 2024					
Pasivos financieros					
Obligaciones financieras	60,212,287	-	60,212,287	-	60,212,287
Cuentas por pagar comerciales	33,292,892	33,292,892	-	-	33,292,892
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	53,382	53,382	-	-	53,382
	93,558,561	**33,346,274**	**60,212,287**	**-**	**93,558,561**
Al 31 de diciembre de 2023					
Pasivos financieros					
Obligaciones financieras	19,668,596	2,637,533	16,457,975	-	19,095,508
Cuentas por pagar comerciales	36,096,266	36,096,266	-	-	36,096,266
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	14,864	14,864	-	-	14,864
Otras cuentas por pagar (*)	557,671	557,671	-	-	557,671
	56,337,397	**39,306,334**	**16,457,975**	**-**	**55,764,309**

(*) No incluye tributos por pagar y pasivos laborales.

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 2024 y de 2023:

En miles de pesos	2024	2023
Total pasivos (neto de anticipos)	102,704,718	65,895,353
Menos, efectivo y equivalentes al efectivo	(21,021,144)	(24,780,214)
Deuda neta	**81,683,574**	**41,115,139**
Patrimonio	**72,535,577**	**60,220,313**
Índice deuda – patrimonio	**1.13**	**0.68**

G. Medición de valor razonable

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

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Caja	14,009	12,048
Cuentas corrientes	5,803,716	4,722,422
Cuentas corrientes recaudadoras (a)	5,287,147	4,098,697
Depósitos a plazos (b)	9,916,272	15,947,047
	21,021,144	**24,780,214**

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Grupo mantiene cuentas corrientes de libre disponibilidad y devengan intereses a tasas de mercado.

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, corresponde a las cuentas corrientes recaudadoras propias del negocio inmobiliario y construcción.

(b) Al 31 de diciembre de 2024, 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 anual de 4 % y son de vencimiento menor a 5 días. Al 31 de diciembre de 2023, 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 anual de 7% y son de vencimiento menor a 4 días.

De acuerdo con la información de la clasificadora de riesgo, Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. y BRC Investor Services S.A. S.C.V. (Colombia), la calidad de los bancos en las que el grupo deposita su efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre se discrimina como sigue:

En miles de pesos	2024	2023
Depósitos en Bancos		
Clasificación A+	15,434,835	18,921,693
Clasificación A	3,368,884	3,464,538
Clasificación A-	1,912,615	-
Sin Calificación	290,802	2,381,935
	21,007,136	**24,768,167**

El deterioro del efectivo y equivalentes al efectivo, ha sido medido sobre la base de pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Grupo considera que su efectivo y equivalentes al efectivo, tiene un riesgo de crédito bajo, con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

Actualmente el Grupo no estima el deterioro para el efectivo y equivalentes al efectivo, porque tienen riesgo crediticio bajo concentrándose principalmente en entidades de alta calidad crediticia (calificación A y A+).

7. Cuentas por Cobrar Comerciales

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Facturas por cobrar emitidas y por emitir (a)	1,673,044	8,752,122
Otras cuentas por cobrar	-	536,968
	1,673,044	**9,289,090**

(a) Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar corresponden principalmente a M$ 1,527,073 por servicios de construcción a terceros de Besco S.A.C.

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por cobrar correspondían principalmente a M$ 7,359,720 por la valorización del avance de obra del "Proyecto Intervenciones Prioritarias en Educación- Ancash" a cargo de Consorcio Besco Besalco S.A.C. y M$ 1,317,743 por servicios de construcción a terceros de Besco S.A.C.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, no se tienen cuentas incobrables ya que sus clientes cuentan con un reconocido prestigio en el mercado nacional. Por otro lado, dentro del Grupo, las compañías que se encuentran dentro del sector inmobiliario efectúan la venta al contado de las unidades inmobiliarias; las compañías que se encuentran dentro del sector de construcción mantienen contrato con empresas mineras y privadas de reconocido prestigio en el mercado local, las mismas que no presentan riesgo de impacto, demostrando ello que el Grupo no muestra problemas financieros al cierre del período.

Es importante mencionar que los clientes por la compra de unidades inmobiliarias pagan 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, efectuándose de esta manera una venta al contado para el Grupo.

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	2024	2023
Antigüedad de las cuentas por cobrar		
Vigentes	1,535,144	9,050,303
Vencidas	137,900	238,787

En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario efectuar una estimación por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, adicionalmente considera que se cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esas fechas (ver información sobre el riesgo de crédito en la nota 5.D).

8. 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		Saldos pendientes	
En miles de pesos	Transacción	2024	2023	2024	2023
Ingresos y otros					
Promotora Inmobiliaria La Frissia S.A.S.	Préstamos	-	-	3,330	3,381
Viva GYM S.A.	Prestación de servicios	47,757	6,571	3,373	-
GMVBS S.A.	Reembolso de gastos	-	-	-	-
Consorcio Besalco Stracon	Prestación de servicios	-	-	-	-
Asociación Proyecto Collique	Prestación de servicios	-	-	-	6,571
Besalco Perú S.A.C.	Prestación de servicios	274,565	36,643	18,834	36,643
Besalco Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prestación de servicios	-	4,960	-	4,960
Total cuentas por cobrar relacionadas		**322,322**	**48,174**	**25,537**	**51,556**
Gastos y otros					
Besalco S.A.	Soporte	53,382	14,770	53,382	14,770
Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A.	Aporte	-	-	-	94
Total cuentas por pagar relacionadas		**53,382**	**14,770**	**53,382**	**14,864**

A. Controladora y controladora principal

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2024 y de 2023, no hay préstamos a directores.

ii. Compensación recibida por el personal clave de la Gerencia

	Valor de la transacción	
En miles de pesos	2024	2023
Beneficios a empleados de corto plazo	972,672	907,738

iii. Transacciones con personal clave de la Gerencia

Durante los años 2024 y 2023, no hubo transacciones entre la Compañía y el personal clave de la Gerencia, aparte de las mencionadas en el punto (ii).

9. Inventarios

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Inmuebles terminados	24,480,037	15,871,009
Proyectos en proceso	104,515,972	64,808,124
Materiales de construcción para proyectos inmobiliarios	1,773,762	2,253,149
	130,769,771	**82,932,282**

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

En miles de pesos	2024	2023
Estacionamientos y departamentos Torre Mar	513,310	1,544,630
Estacionamientos y departamentos Centrika 1 y 2	6,451,483	216,464
Estacionamientos y departamentos Alameda Rímac	5,738,300	2,121,388
Estacionamientos y departamentos Altaluz	112,402	270,284
Estacionamientos y departamentos Nogales	1,241,740	2,352,296
Estacionamientos y departamentos Las Palmas	1,676,104	4,267,785
Estacionamientos y depósitos Los Prados	27,715	31,857
Departamento PSJ T5	1,661,406	-
Estacionamientos y departamentos Alameda Santa Ana	-	5,419
Estacionamientos y departamentos Alameda Central T1	7,057,579	5,060,888
	24,480,037	**15,871,009**

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

En miles de pesos	2024	2023
Proyecto Alameda Rímac	25,910,936	23,088,297
Proyecto Alameda Central	15,638,999	19,966,757
Proyecto Nogales	-	4,437,223
Proyecto Reserva de Modelia	334,101	429,654
Proyecto Las Palmas	1,509	5,109
Proyecto Alameda Santa Ana	-	-
Proyecto San Juan de Lurigancho	24,198,030	14,485,873
Proyecto Duetto	38,322	154,065
Proyecto Dorue	70,781	-
Proyecto Céntrika 1 y 2	-	1,976,682
Proyecto Centriqo	22,204,068	-
Proyecto Colonial	9,517,639	-
Proyecto Independencia	6,142,623	-
Otros menores	458,964	264,463
	104,515,972	**64,808,124**

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 transferidos a inmuebles terminados en el año 2025. En al año de 2023 fueron transferidos a productos terminados M$ 55,636,227 relacionados a proyectos en proceso al 31 de diciembre de 2022.

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 2024 y de 2023, la capitalización de intereses provenientes de los préstamos relacionados directamente con los proyectos en ejecución se detalla a continuación:

En miles de pesos	2024	2023
Proyecto Nogales	13,276	264,100
Proyecto Las Palmas	928,304	116,813
Proyecto Alameda Central	415,129	345,580
Proyecto Alameda Rímac	868,369	126,131
Proyecto Los Parques de San Juan	433,152	75,513
Proyecto Céntrika 2	91,059	-
	2,749,289	**928,137**

Los intereses se capitalizan con una tasa de interés promedio de 7.55% en 2024 (9.99% en 2023).

En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario registrar una estimación para deterioro de inventarios al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

10. Impuestos y Pagos Anticipados

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Impuesto temporal a los activos netos	619,549	502,005
Pagos a cuenta del régimen general del impuesto a la renta	4,454,049	2,365,797
Crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas	7,580,203	5,920,747
	12,653,801	**8,788,548**

11. Inversiones en Negocios Conjuntos y Asociadas

Comprende lo siguiente:

	Porcentaje de participación patrimonial		Patrimonio al		Valor en libros	
En miles de pesos	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Negocios conjuntos:						
Asociación en participación "Los Parques de Comas	50%	50%	27,708,305	22,292,094	13,854,152	11,146,047
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	50%	50%	5,429,223	4,854,432	2,714,612	2,427,216
GMVBS S.A.	50%	50%	1,589	5,211	795	2,606
Negocios e inversiones de Piura SAC	50%	-	2,506,124	-	1,253,062	-
Asociadas						
Besalco Minería S.A.C.	20%	20%	46,573	55,977	9,314	11,195
			35,691,812	**27,207,713**	**17,831,935**	**13,587,064**

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, los movimientos de inversión en negocios conjuntos y asociadas fueron como sigue:

En miles de pesos	Saldo inicial	Participación en resultados de asociadas	Otros aumentos (devoluciones)	Diferencia por conversión	Saldo final
2024					
Negocios conjuntos					
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	11,146,047	3,682,559	(2,299,523)	1,325,069	13,854,152
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	2,427,216	(1,157)	-	288,553	2,714,612
GMVBS S.A.	2,606	(2,121)	-	310	795
Asociadas					
Besalco Minería S.A.C.	11,195	(3,212)	-	1,331	9,314
Negocios e inversiones de Piura SAC	-	(1,341)	1,254,403	-	1,253,062
	13,587,064	**3,674,728**	**(1,045,120)**	**1,615,263**	**17,831,935**
2023					
Negocios conjuntos					
Asociación en participación "Los Parques de Comas"	10,112,121	2,492,040	(2,007,950)	549,837	11,146,047
Inmobiliaria Nobein S.A.C.	2,304,084	(2,150)	-	125,282	2,427,216
GMVBS S.A.	4,864	(2,523)	-	264	2,606
Asociadas					
Besalco Minería S.A.C.	11,191	(604)	-	608	11,195
	12,432,260	**2,486,763**	**(2,007,950)**	**675,992**	**13,587,064**

(i) Durante el 2024 se cobró dividendos por M$ 2,299,523 por la Asociación en participación "Los Parques de Comas" y se dio un aporte de capital por M$ 1,254,403 en Negocios e inversiones de Piura S.A.C. En el ejercicio 2023, las devoluciones por M$ 2,007,950 reveladas en Asociación en participación "Los Parques de Comas", corresponden a la cancelación de las utilidades generadas por esta entidad durante el año 2017 (M$ 3,305,150 en el año 2022).

12. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre, el saldo de este rubro se conforma por:

En miles de pesos	2024	2023
Terreno en Av. Sullana – Piura (a)	2,010,065	1,796,493
Terreno Av Industrial Lote 5 – Los Nogales - El Agustino (b)	828,792	740,098
	2,838,857	**2,536,591**

(a) En noviembre de 2021, se vendió 984 m2 del terreno de Piura por M$ 591,021 a la Clínica Los Cocos E.I.R.L. El saldo de este terreno será utilizado para desarrollar proyectos inmobiliarios en un largo plazo. El valor de la tasación realizada a dicho terreno es mayor al valor en libros al 31 de diciembre 2024 y de 2023

(b) En agosto 2021, la Gerencia determinó trasladar el costo de una porción del terreno donde se construye el proyecto Los Nogales para construir allí la zona comercial del mismo, cuyos locales se plantea serán alquilados a terceros. El valor de la tasación realizada a dicho terreno es mayor al valor en libros al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

i. Conciliación del importe en libros

En miles de pesos	2024	2023
Saldo al 1 de enero	2,536,591	2,536,591
Reclasificaciones desde inventarios	710	-
Diferencia por conversión	301,556	-
Saldo al 31 de diciembre	**2,838,857**	**2,536,591**

ii. Medición de los valores razonables

Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión del Grupo anualmente.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada observables significativos usados.

Técnica de valoración	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada observables clave y la medición del valor razonable
Se efectuaron en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones R.M. Nº 172-2016-VIVIENDA publicado el 23 de Julio de 2016, su modificación según R.M. 424-2017-VIVIENDA publicada el 2 de noviembre de 2017, su modificación según R.M. 124-2020- VIVIENDA publicada el 26 de Junio de 2020, método aplicado de Valuación Directa y la Resolución de la S.B.S. Nº 11356-2008.	Ninguno. Todos los datos se basan en precios actuales en un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad.	Los precios actuales por m^2 son comparados con el costo registrado en libros. Se considera el potencial de los inmuebles, el cual está dado por los parámetros urbanísticos y edificatorios que recaen sobre ellos, así como las aprobaciones y licencias obtenidas; si dichos parámetros y condiciones cambian, el valor deberá analizarse nuevamente.

13. Obligaciones Financieras

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	Tipo de préstamo	Tasa de interés	Vencimiento	2024	2023
Besco					
Interbank	Pagaré	10.30%	2024	-	783,044
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.02%	2024	-	163,667
Interbank	Pagaré	10.55%	2024	-	592,077
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.03%	2024	-	343,652
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.03%	2024	-	1,235,035
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.03%	2024	-	1,006,026
Banco Continental	Pagaré	9.90%	2024	-	2,155,412
Interbank	Pagaré	10.29%	2024	-	1,181,790
Interbank	Pagaré	9.60%	2024	-	722,169
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.75%	2025	863,421	-
Banco Continental	Pagaré	6.87%	2025	337,135	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	8.10%	2025	13,086,445	-
Banco Continental	Pagaré	6.87%	2025	1,084,259	-
Interbank	Pagaré	7.90%	2025	871,471	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.75%	2025	855,346	-
Interbank	Pagaré	8.50%	2029	434,418	-
Interbank	Pagaré	7.75%	2025	915,525	-
Interbank	Pagaré	7.75%	2025	516,917	-
Banco Continental	Pagaré	7.50%	2027	1,882,029	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.70%	2027	2,840,948	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.80%	2025	1,310,465	-
Banco Continental	Pagaré	7.50%	2025	515,031	-
Banco Continental	Pagaré	5.91%	2025	1,508,503	-
Banco Continental	Pagaré	6.87%	2025	1,118,134	-
Banco Continental	Pagaré	6.87%	2025	1,148,052	-
Banco Continental	Pagaré	7.70%	2029	2,209,064	-
Banco Continental	Pagaré	7.90%	2025	218,381	-
Banco Continental	Pagaré	6.79%	2027	667,664	-
Banco Continental	Pagaré	6.79%	2025	859,504	-
Banco Continental	Pagaré	6.44%	2028	10,182,904	-
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento	4.77%	2024	-	80,622
Banco Continental	Arrendamiento	8.02%	2027	190,148	320,572
Banco Continental	Arrendamiento	8.15%	2029	216,045	248,052
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento	8.05%	2028	448,155	-

En miles de pesos	Tipo de préstamo	Tasa de interés	Vencimiento	2024	2023
Miranda Constructores					
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	9.92%	2024	-	1,201,185
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.02%	2024	-	1,753,070
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.02%	2024	-	600,367
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.02%	2024	-	2,713,689
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.03%	2024	-	586,182
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	10.06%	2024	-	1,388,746
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	9.54%	2024	-	948,752
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	9.53%	2024	-	1,302,222
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.80%	2025	374,749	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.80%	2027	1,959,505	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.80%	2027	671,063	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.80%	2027	3,033,243	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.75%	2025	1,473,141	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.75%	2025	3,294,479	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.69%	2027	2,097,056	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.75%	2025	803,531	-
Banco de Crédito del Perú	Pagaré	7.70%	2025	1,984,391	
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento	11.06%	2029	120,583	273,248
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento	6.99%	2024	-	69,016
Banco de Crédito del Perú	Arrendamiento	11.06%	2028	120,583	-
				60,212,287	**19,668,596**
Obligaciones financieras corrientes				**18,788,633**	**19,095,508**
Obligaciones financieras no corrientes				**41,423,654**	**573,087**

Al 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene, con los bancos Interbank, Banco de Crédito del Perú y Banco Pichincha (ex Banco Financiero) y Banco BBVA, hipotecas sobre sus inmuebles y avales por US$ 330,011,564, US$ 143,661,538, US$ 19,937,359 y US$ 104,300,265, respectivamente, siendo el valor en libros de tales inmuebles de M$ 128,996,009. Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo mantiene, con los bancos Interbank, Banco de Crédito del Perú y Banco Pichincha (ex Banco Financiero) y Banco BBVA, hipotecas sobre sus inmuebles y avales por US$ 220,781,766, US$ 143,661,538, US$ 20,243,427 y US$ 24,618,216, respectivamente, siendo el valor en libros de tales inmuebles de M$ 80,679,133.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Grupo no tiene contratos con cláusulas de cumplimiento de covenants financieros.

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

En miles de pesos	Obligaciones financieras	Préstamos entre relacionadas	Resultados acumulados	Participación no controlante	Total
Al 1 de enero de 2024	19,668,595	14,868	46,165,689	4,329,703	70,132,100
Cambios por flujo de efectivo de financiación					
Cobro por préstamos y financiamiento	76,095,539	405,496	-	-	76,501,035
Pago de préstamos y financiamiento	(37,874,468)	(779,974)	-	-	(38,654,442)
Pago de dividendos	-	-	(8,474,762)	(685,745)	(9,160,507)
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	(242,030)	-	-	(242,030)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	**38,174,316**	**(616,508)**	**(8,474,762)**	**(685,745)**	**28,444,056**
Diferencia en cambio por conversión	**2,385,005**	**1,768**	**5,488,289**	**514,726**	**8,309,788**

En miles de pesos	Obligaciones financieras	Préstamos entre relacionadas	Resultados acumulados	Participación no controlante	Total
Otros cambios relacionados con pasivos					
Impuesto a los dividendos	-	-	(498,136)	-	(498,136)
Otros pasivos	-	546,490	-	-	546,490
Gastos financieros	(15,630)	-	-	-	(15,630)
Total otros cambios relacionados con pasivos	**(15,630)**	**546,490**	**(498,136)**	**-**	**32,725**
Total otros cambios relacionados con patrimonio	**-**	**-**	**14,407,962**	**485,103**	**14,893,065**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**60,212,287**	**(53,382)**	**57,089,043**	**4,643,786**	**121,891,734**
Al 1 de enero de 2023	14,453,242	2,594,293	32,156,485	3,999,341	53,203,362
Cambios por flujo de efectivo de financiación					
Cobro por préstamos y financiamiento	17,857,558	271,775	-	-	18,129,333
Pago de préstamos y financiamiento	(12,862,409)	(2,992,261)	-	-	(15,854,670)
Pago de dividendos	-	-	(7,724,447)	(355,853)	(8,080,300)
Pago de arrendamiento con terceros	(495,136)	-	-	-	(495,136)
Total cambios por flujos de efectivo de financiación	**4,500,013**	**(2,720,487)**	**(7,724,447)**	**(355,853)**	**(6,300,773)**
Diferencia en cambio por conversión	**785,881**	**141,062**	**6,635,671**	**217,460**	**7,780,074**
Otros cambios relacionados con pasivos					
Gasto por intereses	1,153,591	-	-	-	1,153,591
Intereses pagados	(1,224,132)	-	-	-	(1,224,132)
Total otros cambios relacionados con pasivos	**(70,541)**	**-**	**-**	**-**	**(70,541)**
Total otros cambios relacionados con patrimonio	**-**	**-**	**15,097,980**	**421,998**	**15,519,978**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**19,668,595**	**14,868**	**46,165,689**	**4,282,946**	**70,132,100**

14. Cuentas por Pagar Comerciales

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Facturas por pagar	20,710,563	29,333,146
Facturas pendientes de emisión	12,582,329	6,763,119
	33,292,892	**36,096,266**
Corto plazo	**16,469,013**	**14,510,567**
Largo plazo (a)	**16,823,879**	**21,585,698**

Las deudas contraídas son por contratistas y materiales para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios y por el servicio de obra prestado. Están denominadas principalmente en soles y no devengan intereses.

(a) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha efectuado la compra de un terreno en el Cercado de Lima para la construcción del proyecto inmobiliario Alameda Central; dicha compra efectuada en junio de 2022 ha sido financiada de manera directa con los ex – propietarios de dicho inmueble cuyo pago de este saldo remanente se efectuará como máximo a los 36 meses de efectuada la compra, es decir junio de 2025, la Compañía va a refinanciar la deuda, siendo el nuevo vencimiento en marzo 2026. En agosto 2023 se adquirió otro terreno en el distrito de San Juan de Lurigancho para la construcción del proyecto inmobiliario Parques de San Juan; dicha compra ha sido financiada de manera directa con los ex – propietarios de dicho inmueble cuyo pago de este saldo remanente se efectuó el 31 de diciembre 2024. En setiembre 2024 se adquirió otro terreno en el Cercado de Lima para la construcción del proyecto inmobiliario Colonial C; dicha compra ha sido financiada de manera directa con los ex-propietarios de dicho inmueble cuyo pago del saldo remanente se efectuará como máximo en marzo del 2026.

15. Anticipos Recibidos de Clientes

Comprende lo siguiente:

	2024		2023	
En miles de pesos	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Sector inmobiliario				
Proyecto inmobiliario "Los Nogales"	744,469	-	3,346,607	-
Proyecto inmobiliario "Reserva Modelia"	282,657	-	261,449	-
Proyecto inmobiliario "Alameda del Rimac"	401,697	-	1,812,060	-
Proyecto inmobiliario "Las Palmas"	-	-	6,502	-
Proyecto inmobiliario "Altaluz"	22,066	-	37,567	-
Proyecto inmobiliario "Centrika III Etapa"	-	-	47,322	-
Proyecto inmobiliario "Centrika 2 "	1,289,352	-	-	233,358
Proyecto inmobiliario "Prados"	-	-	6,718	-
Proyecto inmobiliario "Santa Ana - I Etapa	-	-	4,985	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac II Etapa"	722	-	65,663	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac III Etapa"	476	-	40,077	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac IV Etapa"	42,320	-	106,517	-
Proyecto inmobiliario "Altos del Rimac V Etapa"	1,114,286	-	-	3,592,499
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac II Etapa"	793	-	8,269	-
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac III Etapa"	6,391	-	72,583	-
Proyecto inmobiliario "Torre Mar"	57,774	-	95,213	-
Proyecto inmobiliario "Las Palmas II - Pleyades"	103,423	-	471,446	-
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac IV Etapa"	3,242,636	-	-	3,237,218
Proyecto inmobiliario "Alameda Central"	1,891,258	13,806	5,686,516	711,959
Proyecto inmobiliario "Parques de San Juan"	3,429,664	-	-	636,447
Proyecto inmobiliario Varios-Separación de ventas	24,389	-	12,971	-
Proyecto inmobiliario "Praderas del Rimac V Etapa"	-	137,187	-	-
Proyecto inmobiliario "Centriqo"	1,901,300	354,053	-	-
Proyecto inmobiliario "Independencia"	-	43,731	-	-
Proyecto inmobiliario "Las Lomas Residencial"	433,317	-	-	-
	14,988,990	**548,776**	**12,082,463**	**8,411,481**
Sector construcción con terceros				
Proyecto "Duetto"	-	-	878,374	-
Proyecto "Dorue"	2,007,115	-	-	-
	2,007,115	**-**	**878,374**	**-**
	16,996,105	**548,776**	**12,960,836**	**8,411,481**

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, los anticipos recibidos de clientes corresponden principalmente a los adelantos de efectivo entregados por los clientes para la adquisición de departamentos, estacionamientos o locales comerciales de los proyectos inmobiliarios, así como también para continuar con los proyectos de construcción del Grupo.

16. Otras Cuentas por Pagar

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Tributos por pagar (a)	4,356,469	5,613,558
Remuneraciones por pagar (c)	3,046,041	2,988,933
Provisión legal (b)	-	557,671
	7,402,510	**9,160,162**

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, corresponde principalmente al impuesto a la renta por pagar de tercera categoría por M$ 4,099,300 y M$ 5,265,937, respectivamente.

(b) Corresponde a la contingencia con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria la cual fue concluida en el 2024.

(c) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde principalmente a las vacaciones por pagar empleados M$ 590,334 y M$ 540,299, Participaciones por Pagar M$ 705,668 y M$ 945,784, y Bonos M$ 972,489 y M$ 907,738; respectivamente

17. Patrimonio

A. Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el capital de acuerdo con los estatutos de la Compañía es de S/ 41,666,667 (su equivalente a M$ 8,381,433), dividido y representado en 41,666,667 acciones con un valor nominal de S/ 1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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	2	0.92
De 0.01 hasta 7.00	1	7.00
De 90.01 hasta 100.00	1	92.08
	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 2024 y de 2023 asciende 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 2024 y de 2023, la reserva legal alcanzó el máximo de transferencia permitida por ley, con un saldo de M$ 1,675,193.

D. Resultados acumulados

Mediante sesiones de Junta General de Accionistas celebradas en el año 2023, se aprobaron las distribuciones de dividendos de los ejercicios 2016, 2017 y 2018 por M$ 783,442, M$ 1,682,430 y M$ 5,258,574, respectivamente. Todo fue pagado en el ejercicio 2023. Mediante sesiones de Junta General de Accionistas celebradas en el año 2022, se aprobaron las distribuciones de dividendos de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 por M$ 3,642,066, M$ 2,984,550 y M$ 963,219. Todo fue cancelado en el ejercicio 2022.

E. Diferencia en cambio por conversión

Las diferencias en cambio por conversión presentadas en el estado consolidado de cambios en el patrimonio se reconocen según la NIC 21, que establece que las variaciones en las tasas de cambio afectan a otros resultados integrales y se acumulan en el patrimonio neto en una cuenta separada. Además, se utilizan cambios históricos para las partidas de patrimonio neto, los ingresos y gastos son convertidos al tipo de cambio promedio mensual, mientras que los activos y pasivos se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre

18. Ingresos de Actividades Ordinarias

A. Flujos de ingresos

El Grupo genera ingresos principalmente, por sus actividades distribuidas en sus obligaciones de desempeño indicadas en la nota 4.L.

En miles de pesos	2024	2023
Venta de unidades inmobiliarias	100,593,760	88,366,744
Servicios de construcción a terceros	10,500,038	16,877,584
Servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de ingeniería	947,108	892,996
Ingresos totales	**112,040,906**	**106,137,325**

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.

En miles de pesos	2024	2023
Líneas de servicio		
Venta de unidades inmobiliarias		
Proyecto "Alameda Rímac"	40,026,357	40,352,212
Proyecto "Nuevo Nogales"	13,718,608	22,641,786
Proyecto "Las Palmas"	110,890	88,055
Proyecto "Palmas 2"	3,889,790	5,284,681
Proyecto "Centrika"	2,975,849	4,123,093
Proyecto "Altaluz"	239,807	1,532,720
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	7,517	20,155
Proyecto "Torre Mar"	1,507,536	2,883,607
Proyecto "Alameda Central"	26,649,064	10,735,849
Proyecto "La Reserva Modelia"	275,534	704,587
Proyecto "Parques de San Juan"	11,192,807	-
	100,593,760	**88,366,744**
Servicios de construcción con terceros		
Obra "Consorcio Quellaveco"	908,905	2,256,187
Obra "Duetto"	7,292,900	2,387,088
Obra "Felicity"	-	4,519,606
Obra "Magnolias"	3,736	7,714,703
Obra "Dorue"	2,294,497	-
	10,500,038	**16,877,584**
Servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de ingeniería		
Villa Atlética	-	-
Proyecto Alameda Rimac	638,521	635,787
Proyecto Duetto	-	-
Proyecto Los Parques de Comas	40,472	36,171
Proyecto Reserva Urbana Chile	-	53,206
Proyecto Besalco Peru	225,341	167,832
Proyecto NIP	42,775	-
	947,109	**892,996**
Ingresos totales	**112,040,906**	**106,137,325**

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*	2024	2023
Cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato (a)	*7*	1,673,044	9,289,090
Pasivos del contrato (b)	*15*	17,544,881	21,372,317

(a) Los activos del contrato se relacionan básicamente con los derechos del Grupo a la contraprestación del trabajo completado y no facturado a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados, y que están relacionados a la construcción de obras para terceros. El importe de los activos del contrato durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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.

(b) 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, así como también por la venta de inmuebles, cuyos ingresos se reconocen en un momento en el tiempo.

19. Costo de Ventas

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Costo de ventas de unidades inmobiliarias		
Proyecto "Nuevo Nogales"	7,756,215	13,449,774
Proyecto "Las Palmas"	78,819	88,728
Proyecto "Palmas 2"	2,999,615	4,243,054
Proyecto "Altaluz"	190,014	1,207,373
Proyecto "Prados de Chaclacayo"	7,929	21,278
Proyecto "Centrika"	2,727,545	3,232,288
Proyecto "Torre Mar"	1,214,950	2,384,051
Proyecto "Alameda Central"	20,384,308	7,837,259
Proyecto "Alameda Rimac"	29,473,756	28,015,171
Proyecto "La Reserva Modelia"	-	675,886
Proyecto "Parques de San Juan"	9,122,549	-
	73,955,701	**61,154,863**
Costo de servicio de construcción con terceros		
Proyecto "Villa Atletas"	712,472	1,447,768
Obra "Duetto"	6,818,862	2,231,927
Obra "Felicity"	-	4,454,095
Obra "Magnolias"	1,004	7,592,243
Obra "Dorue"	2,168,299	-
	9,700,637	**15,726,034**
Costo de servicio de consultoría, mantenimiento y diseño de ingeniería		
Proyecto Alameda Rimac	594,937	615,878
Proyecto Los Parques de Comas	38,448	34,363
Proyecto Reserva Urbana Chile	-	47,359
Proyecto Besalco Peru	212,947	158,601
Proyecto NIP	40,422	-
Proyecto "La Reserva Modeila"	186,644	-
	1,073,398	**856,200**
	84,729,736	**77,737,096**

20. Gastos de Ventas

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Servicios prestados por terceros (a)	5,467,318	4,081,171
Gasto de personal	866,328	672,610
Compensación por tiempo de servicios	80,952	30,883
Depreciación	2,041	1,682
Tributos	51,462	10,978
	6,468,101	**4,797,325**

(a) Los servicios prestados por terceros se han incrementado principalmente por gastos de publicidad que buscan impulsar 2 nuevos proyectos en Besco: Alameda Central y Parques de San Juan.

21. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	2024	2023
Gastos de personal	2,791,984	3,153,266
Servicios prestados por terceros	2,077,868	2,228,393
Cargas diversas de gestión	904,026	896,707
Tributos	204,894	419,518
Compensación por tiempo de servicios	204,005	190,559
Depreciación	52,051	25,563
Amortización	122,892	108,582
	6,357,720	**7,022,588**

22. Gastos por Naturaleza

Comprende lo siguiente:

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Variación de inventarios (a)		84,729,736	77,737,096
Servicios prestados por terceros (b)		7,545,186	6,309,564
Gastos de personal		3,658,312	3,825,877
Cargas diversas de gestión		904,026	896,707
Tributos		256,357	430,495
Compensación por tiempo de servicio		284,958	221,442
Depreciación y amortización		176,983	135,827
		97,555,558	**89,557,009**
Conciliación			
Costo de ventas	*20*	84,729,736	77,737,096
Gastos de administración	*22*	6,357,720	7,022,588
Gastos de ventas	*21*	6,468,100	4,797,325
		97,555,558	**89,557,009**

(a) La variación de inventarios comprende principalmente el reconocimiento del costo de unidades inmobiliarias entregadas y costo de servicios de construcción para terceros.

(b) Los servicios prestados por terceros están compuestos principalmente por gastos de publicidad por los letreros en vías públicas, obras y salas de ventas de departamentos pilotos.

23. Situación Tributaria

Consolidados

A. El impuesto a las ganancias se determina en forma individual y no consolidada. De acuerdo con la legislación tributaria vigente en Perú y Colombia, 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

Perú

B. La Compañía, sus subsidiarias, asociada y negocios conjuntos peruanos están sujetas al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la tasa del Impuesto a la renta Corporativo es de 29.5% sobre la renta neta imponible determinada por la Compañía.

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

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.

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

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

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

Colombia

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 la tasa de impuesto a la renta en Colombia, sobre la utilidad imponible es 35%, respectivamente.

En diciembre de 2018 la Ley tributaria en Colombia fue modificada a través de la Ley N° 1943 disminuyéndose gradualmente la tarifa del impuesto a las ganancias y reduciéndose gradualmente la tarifa para la liquidación de la renta presuntiva hasta su eliminación a partir del año 2021, entre otras varias reformas. Para la subsidiaria domiciliadas en Colombia la distribución de dividendos está afecta a la tasa del 7.5%.

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

Hasta el ejercicio 2019	33%
Para el ejercicio 2020	32%
Para el ejercicio 2021	31%
Para el ejercicio 2022 en adelante	35%

La Ley de Crecimiento Económico para efectos de calcular el impuesto sobre la renta bajo el sistema de renta presuntiva es del 0% a partir del año 2021.

Pérdidas Tributarias

Perú

D. El régimen de pérdidas tributarias regulados en el artículo 50° de la Ley del Impuesto a la Renta en Perú, establece 2 sistemas de compensación perdidas tributarias:

- Compensarlas imputándolas año a año, hasta agotar su importe, contra las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos contados a partir del ejercicio siguiente de generación. El saldo que no resulte compensado una vez transcurrido ese lapso no podrá compensarse en los ejercicios posteriores (sistema A).

- Compensarlas imputándolas año a año, hasta agotar su importe, al 50% de las rentas netas de tercera categoría que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores (sistema B).

Mediante el Decreto Legislativo N° 1481 publicado el 8 de mayo de 2020, de manera excepcional el plazo de arrastre de pérdidas bajo el sistema A) de compensación de pérdidas, únicamente para la pérdida neta total de tercera categoría de fuente peruana obtenida en el ejercicio gravable 2020, será de cinco años.

Colombia

E. El artículo 147 del Estatuto Tributario indica que las sociedades colombianas podrán compensar las pérdidas fiscales, con las rentas líquidas ordinarias que obtuviesen en los doce (12) períodos gravables siguientes, sin perjuicio de la renta presuntiva del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2024, la subsidiaria Besco Colombia S.A.S. ha determinado su pérdida arrastrable en M$ 593,464 (M$ 760,131 al 31 de diciembre de 2023)

La antigüedad de la pérdida tributaria arrastrable acumulada por la subsidiaria en mención se discriminaba como sigue:

En miles de pesos	Vencimiento	Saldo acumulado 2024	Saldo acumulado 2023
2023	2035	593,464	760,131

Determinación del Impuesto a las Ganancias

F. El Grupo al calcular su materia imponible por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023 ha determinado un impuesto a las ganancias corriente de M$ 4,023,122 y M$ 5,272,358, respectivamente.

i. El gasto por impuesto a las ganancias comprende:

En miles de pesos	*Nota*	2024	2023
Corriente		4,023,122	5,272,358
Diferido	*24*	587,631	216,742
		4,610,753	**5,489,101**

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

En miles de pesos	2024		2023	
Resultado antes del impuesto a las ganancias	**19,503,818**	**100.00%**	**21,009,078**	**100.00%**
Impuesto y tasa fiscal aplicable a la ganancia antes de impuestos según libros	5,753,626	29.50%	6,197,678	29.50%
Efecto de (ingresos deducibles) gastos no deducibles	(1,142,873)	(5.86%)	(671,389)	(3.21%)
Gasto por impuesto a las ganancias	**4,610,753**	**23.64%**	**5,489,101**	**26.29%**

Perú

Impuesto Temporal a los Activos Netos

G. Las Compañías peruanas están 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 2024 y 2023 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. Las Compañías peruanas han calculado el Impuesto temporal a los activos netos para el año 2024 en M$ 619,549 (M$ 502,005 en el año 2023).

Impuesto a las Transacciones Financiera

H. Por los ejercicios 2024 y 2023, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% y resulta aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada.

Precios de transferencia

I. 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 (sujeto a límites de materialidad), (ii) presentar la declaración jurada Reporte Maestro (sujeto a límites de materialidad) y (iii) presentar la declaración jurada Reporte País por País. Estas dos últimas declaraciones son exigibles a partir del ejercicio gravable 2018.

Al respecto, en virtud de la Resolución de Superintendencia N° 014-2018-SUNAT, publicado 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 2021 fue durante junio de 2022, de acuerdo con el cronograma de vencimientos publicado por la Autoridad Tributaria. En el caso de la declaración jurada Reporte Local del ejercicio gravable 2020, estas se presentaron en junio de 2021 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.

Asimismo, mediante el referido Decreto Legislativo N° 1312 se estableció además que los servicios intragrupo 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.

Al respecto, en virtud de la Resolución de Superintendencia N° 163-2018-SUNAT, publicado el 29 de junio de 2018, se aprobó el Formulario Virtual N° 3561 a efectos de la declaración jurada Reporte Maestro y el Formulario Virtual N° 3562 a efectos de la declaración jurada Reporte País por País, así como las fechas límites para su presentación y el contenido y formato que deben incluir.

En el caso de la declaración jurada Reporte Maestro del ejercicio gravable 2021, estas se presentaron entre los meses de setiembre y octubre de 2022, por las empresas peruanas conforme el cronograma de obligaciones tributarias mensuales previsto para el período tributario de setiembre publicado por la Autoridad Tributaria.

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.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 las compañías peruanas tienen la obligación de presentar el Reporte Local descrito líneas arriba.

Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y sus asesores consideran que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias significativas al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

J. La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el Grupo 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 2020 al 2024 del Grupo están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Asimismo, la declaratoria del Estado de Emergencia dada por el Gobierno Nacional, mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM y normas ampliatorias, suspendió el plazo de prescripción de la facultad de fiscalización de la Administración Tributaria desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020, es decir, por un período de 87 días calendario.

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 el Grupo, 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 del Grupo y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

Incertidumbre sobre tratamiento de Impuesto a las Ganancias

K. El Grupo 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 del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

Régimen Tributario del Impuesto General a las Ventas

L. 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%.

M. Principales normas tributarias emitidas durante el año de 2024

Modificación de disposiciones sobre precios de transferencia en la Ley del Impuesto a la Renta

El 24 de septiembre de 2024, se publicaron los Decretos Legislativos Nº 1662 y Nº 1663, que introducen modificaciones en la Ley del Impuesto a la Renta respecto a los Acuerdos Anticipados de Precios (APAs) y los métodos alternativos de valoración en el ámbito de los precios de transferencia. Estas modificaciones entraron en vigor el 1 de enero de 2025.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1662, publicado el 24 de septiembre de 2024, se estableció que los APAs entre la SUNAT y los contribuyentes pueden tener efectos retroactivos para ejercicios fiscales anteriores. Para que esto sea válido, los hechos y circunstancias de los ejercicios anteriores deben ser consistentes con los cubiertos por el APA, y la autoridad tributaria no debe haber prescrito el derecho para determinar la obligación tributaria del Impuesto a la Renta por normas de precios de transferencia.

Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1663, publicado el 24 de septiembre de 2024, se modificó la Ley del Impuesto a la Renta para regular la aplicación de métodos alternativos de valoración en situaciones donde los métodos tradicionales de precios de transferencia no sean aplicables debido a la naturaleza de las actividades o transacciones, o por la falta de transacciones comparables fiables.

Modificaciones sobre la anotación de comprobantes y ejercicio del crédito fiscal
Mediante el Decreto Legislativo N° 1669, publicado el 28 de septiembre de 2024, se modificó la Ley del Impuesto General a las Ventas (IGV) y la Ley N° 29215, enfocándose en la anotación de comprobantes de pago y el ejercicio del crédito fiscal. Anteriormente, los contribuyentes tenían un plazo de 12 meses para registrar los comprobantes de pago que otorgaban derecho al crédito fiscal. Con la nueva normativa, este plazo se ha reducido, estableciendo los siguientes plazos para la anotación de los comprobantes:

- Comprobantes electrónicos: deben ser anotados en el Registro de Compras en el mismo mes de su emisión o del pago del impuesto correspondiente.
- Comprobantes físicos: deben ser anotados hasta dos meses siguientes al mes de su emisión o del pago del impuesto.
- Operaciones sujetas al Sistema de Pago de Obligaciones Tributarias (SPOT): la anotación debe realizarse hasta tres meses siguientes al mes de emisión del comprobante.

Si los comprobantes no se anotan dentro de estos plazos, se pierde el derecho al crédito fiscal correspondiente. Sin embargo, no se perderá el derecho al crédito fiscal si la anotación se efectúa antes de que la SUNAT requiera al contribuyente la exhibición y/o presentación de su Registro de Compras.

Operaciones de reporte y ETFs
Mediante la Ley N° 32218, promulgada el 29 de diciembre de 2024, se modificó el Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, incorporando en el literal h) del artículo 18 dos nuevos supuestos de intereses y ganancias de capital inafectos al impuesto a la renta.

- Operaciones de reporte: A partir del 1 de enero de 2025, fecha de entrada en vigor de esta ley, estarán exentos del impuesto a la renta los intereses y ganancias de capital provenientes de operaciones de reporte en las cuales los valores que el adquirente recibe del enajenante sean letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú, así como bonos y otros títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o su mecanismo sustituto, o en el mercado internacional a partir del año 2003.

- Enajenación de ETF: la exoneración se extiende a los intereses y ganancias de capital derivados de la enajenación de unidades de participación de Fondos Bursátiles o Exchange Traded Funds (ETF) que tengan como objetivo replicar la rentabilidad de índices de acceso público, construidos sobre la base de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú, y bonos y títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o su mecanismo sustituto, o en el mercado internacional a partir del año 2003.

N. **Cambios significativos al régimen del impuesto a la renta que iniciará del 1 de enero del 2025 en adelante y otras consideraciones tributarias relevantes:**

Depreciación de Activos
Mediante el Decreto Legislativo N° 1488 Régimen Especial de Depreciación y normas modificatorias, se incrementa los porcentajes de depreciación de los activos adquiridos durante los años 2020, 2021 y 2022 con el fin de promover la inversión privada y otorgar mayor liquidez dada la actual coyuntura económica por efectos del COVID-19.

La Ley Nº 31107, modificó el Decreto Legislativo Nº 1488, en donde se estableció que durante los ejercicios gravables 2021 y 2022, los edificios y construcciones que al 31 de diciembre de 2020 tengan un valor por depreciar se depreciarán a una tasa anual del 20%. Esta disposición se aplicó a aquellos activos fijos utilizados en establecimientos de hospedaje, agencias de viaje y turismo, restaurantes y servicios afines, así como en la realización de espectáculos públicos culturales no deportivos. Además, se especificó que los vehículos de transporte terrestre afectos a estas actividades podrán depreciarse a una tasa anual del 33.3% durante los mismos ejercicios gravables.

Asimismo, mediante Ley N° 31652, se aprobó un nuevo Régimen Especial de Depreciación, mediante el cual se incrementaron los porcentajes de depreciación para los contribuyentes que adquieran edificaciones y construcciones durante los años 2023 y 2024 (no aplica para bienes construidos total o parcialmente antes del 01 de enero de 2023).

Sujetos sin capacidad operativa (SSCO)
Mediante Decreto Legislativo N° 1532, publicado el 19 de marzo de 2022 y vigente a partir del 01 de enero de 2023, se reguló el procedimiento de atribución de la condición de Sujeto sin Capacidad Operativa-SSCO, en el marco de la lucha contra la evasión tributaria.

En ese sentido, se definió como SSCO, a aquel sujeto, que, si bien figura como emisor de los comprobantes de pago o de los documentos complementarios, no tiene los recursos económicos, financieros, materiales, humanos y/u otros, o estos no resultan idóneos, para realizar las operaciones por las que se emiten dichos documentos.

Mediante, Decreto Supremo N° 319-2023-EF se aprobó el Reglamento del procedimiento de atribución de la condición de SSCO.

Perfil de cumplimiento
La SUNAT ha implementado el Perfil de Cumplimiento Tributario (PCT), un sistema de calificación dirigido a los contribuyentes que generan rentas de tercera categoría. Este perfil tiene como objetivo promover el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias y permitir tratamientos diferenciados según el nivel de cumplimiento asignado.

La implementación del PCT se está llevando a cabo de manera gradual. En julio de 2024, se inició una etapa de prueba que comprende cuatro calificaciones trimestrales de carácter informativo, sin efectos legales para los contribuyentes. Durante esta fase, no es necesario que los contribuyentes presenten descargos relacionados con su calificación.

La calificación asignada por la SUNAT surtirá efectos legales a partir de julio de 2025. Esto implica que los contribuyentes con una calificación baja podrían enfrentar medidas como la imposición de medidas cautelares previas, la extensión del plazo para que surta efecto una declaración jurada rectificatoria que determine un menor tributo, y posibles riesgos reputacionales tanto internos como externos.

Otros cambios relevantes
Hasta el 31 de diciembre de 2025, se extienden las exoneraciones contenidas en los Apéndices I y II de la Ley del IGV. En consecuencia, no estarán gravadas con IGV, entre otros, la venta de alimentos de primera necesidad y servicios básicos como el transporte público. Enlace a la norma en comentario: Ley N° 31651.

Según el análisis preliminar de las modificaciones normativas mencionadas, se considera que estos cambios no afectarán significativamente la operación ni la posición tributaria del Grupo.

N. 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.

O. 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.

P. 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.

Q. 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 (1) 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.

Mediante Resolución de Superintendencia Nº 000184-2021/SUNAT publicada el 13 de diciembre de 2021 se designó a los miembros del Comité Revisor de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria -SUNAT a que se refiere el artículo 62-C del Texto Único Ordenado del Código Tributario, el cual señala que al aplicar la Norma Antielusiva en un procedimiento de fiscalización, se debe remitir un informe conjuntamente con el expediente de fiscalización al Comité Revisor.

R. 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.

S. 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 N° 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.

Asimismo, mediante Resolución de Superintendencia N° 041-2022/SUNAT, vigente desde el 25 de marzo de 2022, se establecieron los nuevos sujetos obligados a presentar la Declaración Jurada de Beneficiario Final en los ejercicios 2022 y 2023 (siempre que no hayan declarado en diciembre de 2019).

Los entes jurídicos se encontraron obligados a presentar la Declaración Jurada de Beneficiario Final conforme al cronograma de vencimiento de obligaciones mensuales del periodo de diciembre de 2022; no obstante, mediante la Resolución de Superintendencia N° 000278-2022/SUNAT se aplazó dicho vencimiento al periodo diciembre de 2023.

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

T. 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 Perú.

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

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

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 Perú con patrimonio asignado, se considera a este 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.

U. Depreciación de activos

Mediante el Decreto Legislativo N° 1488 Régimen Especial de Depreciación y normas modificatorias, se incrementa los porcentajes de depreciación de los activos adquiridos durante los años 2020, 2021 y 2022 con el fin de promover la inversión privada y otorgar mayor liquidez dada la actual coyuntura económica por efectos del COVID-19.

V. Subcapitalización

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, entre otros.

Mediante Decreto Supremo N° 402-2021publicado el 30 de diciembre, vigente a partir del 31 de diciembre 2021, se modificó el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta que regula el cálculo del EBITDA tributario a efectos del límite de interés de deudas.

Para los ejercicios 2019 y 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.

W. Otros cambios relevantes

En el marco de la delegación de facultades para legislar en materia tributaria, fiscal, financiera y de reactivación económica, dada al Poder Ejecutivo (Ley N° 31380), el 30 de diciembre de 2021 se publicaron las primeras normas tributarias, entre las que destacan los beneficios tributarios aprobados para el sector Acuicultura y Forestal, la uniformización del costo por el acceso a la estabilidad tributaria y la prórroga de las exoneraciones del IGV, entre las principales tenemos:

Extienden la vigencia de algunas exoneraciones y beneficios tributarios, específicamente los siguientes:

- Hasta el 31 de diciembre de 2025, se extienden las exoneraciones contenidas en los Apéndices I y II de la Ley del IGV. En consecuencia, no estarán gravadas con IGV, entre otros, la venta de alimentos de primera necesidad y servicios básicos como el transporte público. Enlace a la norma en comentario: Ley N° 31651.
- Hasta el 31 de diciembre de 2024, la emisión de dinero electrónico no estará gravada con IGV. Enlace a la norma en comentario: Decreto Legislativo N° 1519.
- Hasta el 31 de diciembre de 2024, se permite la devolución de impuestos que gravan las adquisiciones con donaciones del exterior e importaciones de misiones diplomáticas. Enlace a la norma en comentario: Decreto Legislativo N° 1519.

Mediante el Decreto Supremo N° 1516 publicado el 30 de diciembre de 2021 y vigente a partir del 31 de diciembre de 2021 se ha dispuesto uniformizar el costo por el acceso a la estabilidad prevista en los Convenios de Estabilidad Jurídica al amparo de los Decretos Legislativos N° 662 y N° 757, por consiguiente dicho decreto ha modificado el artículo 1° de la Ley N° 27342 que regula dichos convenios, por tanto las empresas receptoras de inversión suscriban con el Estado, estabilizan el Impuesto a la Renta que corresponde aplicar de acuerdo con las normas vigentes al momento de la suscripción del convenio correspondiente, siendo aplicable la tasa vigente a que se refiere el primer párrafo del artículo 55° de la Ley del Impuesto a la Renta en ese momento más 2 (dos) puntos porcentuales.

Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1529 vigente a partir del 1 de abril del 2022, se modificó la Ley N° 28194 -Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, referido a los supuestos en los que se utilizarán medios de pagos, el monto a partir del cual es exigible utilizar los medios de pago y la obligación de comunicar a la Autoridad Tributaria sobre pagos efectuados a terceros distintos al acreedor.

Colombia

X. Precios de transferencia

Los precios de transferencia son un instrumento creado para combatir el fraude y la evasión que permite hacer más transparentes las operaciones de compra o cesión de bienes y servicios entre empresas económicamente vinculadas. En este editorial profundizamos un poco más en este tema.

Se entiende por precio de transferencia aquel que pactan dos empresas que pertenecen a un mismo grupo empresarial o el precio fijado en las transacciones internacionales entre entidades vinculadas fiscalmente.

Esta vinculación o relación entre las dos empresas se deriva de algún grado de control que le otorgue a la controlante la posibilidad de imponer o influir en la determinación de un precio para las transacciones que realice con sus controlados.

Y. Subcapitalización

El artículo 118-1 del ET, modificado con el artículo 55 de la Ley 1943 de 2018 y reglamentado con el Decreto 1146 de 2019, volvió a modificarse con el artículo 63 de la Ley 2010 de 2019 y reglamentarse con el Decreto 761 de mayo de 2020.

Z. Beneficios de auditoria

El Artículo 105 de la Ley 1943 de 2018 adicionó de manera transitoria el Artículo 689-2 al Estatuto Tributario, con el objeto de incluir el denominado "Beneficio de Auditoria" para los contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios aplicable únicamente para los años gravables 2019 y 2020. Para obtener el beneficio de auditoría por los años gravables 2019 a 2020, el contribuyente debe incrementar el impuesto neto de renta en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) respecto del impuesto neto de renta liquidado en la vigencia fiscal anterior, para que el denuncio rentístico quede en firme dentro de los seis (6) meses siguientes a su presentación oportuna, o en un porcentaje del veinte por ciento (20%) para que la declaración quede en firme dentro de los doce (12) meses siguientes. Así mismo, la norma es clara al precisar que el término de firmeza especial de las declaraciones que se acojan al beneficio de auditoria solo aplica para la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios, excluyendo las de IVA y retención en la fuente.

24. Activo por Impuestos Diferidos

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

En miles de pesos	Al 1 de enero de 2023	Reconocido en resultados	Ajuste	Al 1 de enero de 2024	Ajuste	Reconocido en resultados	"Diferencia por conversión"	Al 31 de diciembre de 2024
Activo diferido								
Provisiones diversas	136,621	-	-	164,513	-	(184,071)	19,558	-
Pérdidas compensables Besco Colombia S.A.S.	200,725	15,782	45,542	265,291	(35,456)	(53,662)	31,538	207,712
Pérdidas compensables Besalco Peru	227,258	-	(239,615)	-	-	-	-	-
Vacaciones devengadas	(42,865)	27,735	(23,358)	(58,999)	-	272,640	(7,014)	206,627
Depreciación acelerada	(1,366)	-	-	-	-	-	-	-
Otros menores	50,138	(35,683)	(86,197)	(65,067)	101,542	(49,487)	(7,735)	(20,748)
Total	**570,511**	**7,834**	**(303,627)**	**305,739**	**66,086**	**(14,580)**	**36,347**	**393,592**
Pasivo diferido								
Intereses capitalizados	(630,951)	(241,019)	-	(939,486)	-	(615,039)	(111,688)	(1,666,214)
Otros menores	(62,245)	16,443	-	(15,979)	(101,542)	41,988	(1,900)	(77,433)
Total	**(693,197)**	**(224,576)**	**-**	**(955,465)**	**(101,542)**	**(573,051)**	**(113,588)**	**(1,743,647)**
Activo diferido neto	**(122,685)**	**(216,742)**	**(303,627)**	**(649,726)**	**(35,456)**	**(587,631)**	**(77,241)**	**(1,350,055)**

25. Arrendamientos

A. Arrendamientos como arrendatario

El Grupo arrienda principalmente su oficina administrativa. El arrendamiento generalmente se ejecuta por un período de 2 años, el Grupo tiene restricciones para asignar y subarrendar las oficinas arrendadas. Los contratos de arrendamiento comprenden pagos de arrendamiento fijos.

El Grupo también tiene arrendamientos con plazos de arrendamiento de 12 meses o menos. El Grupo aplica las exenciones de reconocimiento de "arrendamiento a corto plazo" y "arrendamiento de activos de bajo valor" para estos arrendamientos.

i. Importe reconocido en estado consolidado de resultados

En miles de pesos	2024	2023
Arrendamientos bajo NIIF 16		
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	-	35,723
	-	35,723

ii. Importe reconocido en estado consolidado de flujo de efectivo

En miles de pesos	2024	2023
Total salida de efectivo para arrendamientos	-	(495,136)

iii. Opciones de extensión

Algunos arrendamientos de propiedades contienen opciones de extensión que el Grupo puede ejercer hasta un año antes del final del período de contrato no cancelable. Siempre que sea posible, el Grupo busca incluir opciones de extensión en nuevos arrendamientos para proporcionar flexibilidad operativa. Las opciones de extensión mantenidas son ejercitables solo por el Grupo y no por los arrendadores.

26. Contingencias

El Grupo tiene pendiente demandas laborales, tributarias 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.

27. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo mantiene, fianzas y avales, con entidades bancarias locales de acuerdo al siguiente detalle:

2024					
			Importe en moneda origen		
Empresa	Entidad bancaria	Detalle	US$	S/	M$
Besco S.A.C.	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas	158,499	53,118,559	14,039,926
	Banco Pichincha	Fiadores solidarios	-	48,356,987	12,781,380
	BBVA Continental	Cartas fianzas	697,464	55,411,047	14,645,860
	BBVA Continental	Fiadores solidarios	-	8,263,011	-
	Banco BanBif	Carta fianzas	-	1,669,624	-
Miranda Constructores S.A.	Banco Pichincha	Fiadores solidarios	-	11,548,171	3,052,332
	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas	-	4,556,154	1,204,251
			855,963	182,923,553	43,211,933

2023					
			Importe en moneda origen		
Empresa	Entidad bancaria	Detalle	US$	S/	M$
Besco S.A.C.	Interbank	Cartas fianzas	-	1,944,355	459,314
	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas	186,500	79,257,106	18,722,864
	Banco Pichincha	Fiadores solidarios	-	27,349,420	6,460,739
	BBVA Continental	Cartas fianzas	-	39,149,706	9,248,314
	Banco BanBif	Carta fianzas	500,000	6,338,235	1,497,278
Miranda Constructores S.A.	Banco Pichincha	Fiadores solidarios	-	17,625,861	4,163,748
	Banco de Crédito del Perú	Cartas fianzas	-	21,727,833	5,132,754
			686,500	**193,392,517**	**43,329,036**

28. Eventos Subsecuentes

En opinión de la Gerencia del Grupo, entre el 1 de enero de 2025 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de enero de 2025) no han ocurrido eventos o hechos de importancia que requieran revelaciones en los estados financieros consolidados.