

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTAMENTE CON EL DICTAMEN

DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a: Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales Apoyar la participación ciudadana Fomentar un gobierno y un sector privado responsables Fomentar los negocios y la prosperidad Apoyar la lucha contra la corrupción Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Balance general

Estado de ganancias y pérdidas

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA DE TURISMO S.A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados de ganancias y pérdidas, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas, de la 1 a la 26.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú y del control interno que concluye es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA DE TURISMO S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.

Lima, Perú
13 de mayo de 2015

Refrendado por

Pazos, López de Romaña, Rodríguez


(Socia)
Annika Petrozzi Helasvuo
CPC Matricula N° 01-21006

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	6	3,033,758	1,604,188	Obligaciones financieras	11	3,767,698	3,280,257
		-----	-----	Cuentas por pagar comerciales	12	2,760,976	2,133,764
Cuentas por cobrar				Tributos, remuneraciones y otras cuentas	13	3,478,378	2,295,174
Comerciales, neto	7	3,735,285	2,413,594	por pagar		-----	-----
A relacionadas		51,354	20,690	Total pasivo corriente		10,007,052	7,709,195
Diversas	8	1,453,864	1,357,326			-----	-----
		-----	-----				
		5,240,503	3,791,610				
		-----	-----	OBLIGACIONES FINANCIERAS	11	14,958,312	17,509,707
Existencias	9	623,829	596,568				
		-----	-----	IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	14	2,209,846	2,396,138
Gastos pagados por anticipado		195,890	117,048			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo no corriente		17,168,158	19,905,845
Total activo corriente		9,093,980	6,109,414			-----	-----
		-----	-----	Total pasivo		27,175,210	27,615,040
						-----	-----
INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES, neto		50,709	50,709				
				PATRIMONIO NETO	16		
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	10	43,345,079	43,877,932	Capital social		3,642,396	3,642,396
				Reserva legal		728,479	728,479
INTANGIBLES, neto		103,774	84,057	Resultados acumulados		21,047,457	18,136,197
		-----	-----			-----	-----
Total activo no corriente		43,499,562	44,012,698	Total patrimonio neto		25,418,332	22,507,072
		-----	-----			-----	-----
		52,593,542	50,122,112			52,593,542	50,122,112
		=====	=====			=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte del balance general.

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS	17	43,529,444	39,130,520
COSTO DE SERVICIOS	18	(14,174,330)	(13,523,226)
Utilidad bruta		----- 29,355,114	----- 25,607,294
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	19	(17,444,041)	(16,210,390)
GASTOS DE VENTAS	20	(2,139,091)	(1,575,675)
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN		(2,064,129)	(2,028,597)
GASTOS FINANCIEROS, neto	21	(2,650,324)	(3,847,503)
Utilidad antes del impuesto a la renta		----- 5,057,529	----- 1,945,129
IMPUESTO A LA RENTA	14	(931,338)	(433,266)
Utilidad neta		----- 4,126,191 =====	----- 1,511,863 =====

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

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	3,642,396	728,479	17,742,100
Dividendos	-	-	(1,000,000)
Ajustes	-	-	(117,766)
Utilidad neta	-	-	1,511,863
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	3,642,396	728,479	18,136,197
Dividendos	-	-	(1,200,000)
Ajustes	-	-	(14,931)
Utilidad neta	-	-	4,126,191
	-----	-----	-----
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	3,642,396	728,479	21,047,457
	=====	=====	=====

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

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobranzas a clientes	44,942,997	39,746,842
Pagos a proveedores	(26,945,876)	(25,803,964)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(8,164,247)	(7,665,097)
Pago de intereses	(1,249,292)	(1,408,782)
Otros cobros y pagos, neto	(2,339,065)	(1,054,925)
	-----	-----
EFFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	6,244,517	3,814,074
	-----	-----
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras de activo fijo	(1,511,373)	(1,568,265)
Compras de intangibles	(39,620)	(54,164)
	-----	-----
EFFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,550,993)	(1,622,429)
	-----	-----
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Variación neta de obligaciones financieras	(2,063,954)	(970,404)
Pago de dividendos	(1,200,000)	(1,000,000)
	-----	-----
EFFECTIVO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(3,263,954)	(1,970,404)
	-----	-----
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	1,429,570	221,241
SALDO DE EFECTIVO AL INICIO	1,604,188	1,382,947
	-----	-----
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL	3,033,758	1,604,188
	=====	=====

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en nuevos soles)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	4,126,191	1,511,863
Más (menos) ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	2,044,226	2,008,750
Amortización	19,903	19,847
Estimación para cuentas de cobranza dudosa	36,144	9,740
Impuesto a la renta diferido	(186,292)	108,177
Diferencia de cambio de estimación para cuentas de cobranza dudosa	27,445	36,207
Ajustes de resultados acumulados	(14,931)	(117,766)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	(1,512,482)	671,729
(Aumento) disminución de existencias	(27,261)	19,872
Aumento de gastos pagados por anticipado	(78,842)	(31,169)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	627,212	(485,857)
Aumento de tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	1,183,204	62,681
	-----	-----
EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	6,244,517	3,814,074
	=====	=====

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

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

1. **IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

a) Identificación

INMOBILIARIA DE TURISMO S.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en Lima, Perú, el 17 de setiembre de 1979.

Su domicilio legal se encuentra ubicado en Pancho Fierro No. 194, San Isidro, Lima, Perú.

b) Actividad económica

La Compañía se dedica a prestar servicios en el sector turístico y hotelero a través de la operación de las siguientes unidades hoteleras:

Hotel Sonesta El Olivar	San Isidro - Lima
Hotel Sonesta Posadas del Inca Miraflores	Miraflores - Lima
Hotel Sonesta Posadas del Inca Cuzco	Ciudad del Cuzco
Hotel Sonesta Posadas del Inca Yucay	Urubamba - Cuzco
Hotel Sonesta Posadas del Inca Arequipa	Arequipa
Hotel Sonesta Posadas del Inca Puno	Puno

La Compañía representa a Sonesta Licensing Corporation y paga regalías mensuales del 2.5% de sus ingresos por alojamiento en el Hotel Sonesta El Olivar y el Hotel Sonesta Posadas del Inca Cuzco y 2% de sus ingresos por alojamiento en las demás posadas.

Asimismo, la Compañía ha celebrado un contrato de administración y operación con GHL Perú S.A.C., el cual contempla el pago de una contraprestación que consiste, por una parte, en una retribución básica o de gestión del 2.5% de las ventas netas; y de otra parte, una retribución por incentivo del 12.5% de la utilidad operativa.

c) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del año 2013 fueron aprobados en Junta General de Accionistas realizada el 10 de diciembre de 2014. Los correspondientes al 2014 han sido aprobados por la Gerencia General en marzo de 2015 y serán presentados por el Directorio para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará en el segundo semestre del año 2015. En opinión de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES
QUE SIGUE LA COMPAÑÍA

A continuación se señalan las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros. Han sido aplicadas en forma consistente por los años presentados.

(a) Base de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú. Estos principios corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las interpretaciones de las NIIF (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las interpretaciones de las NIC (SIC por sus siglas en inglés) y ciertas prácticas contables de uso normal en el Perú como son las referidas a las tasas de depreciación del activo fijo y al deterioro y las tasas de amortización de intangibles, entre otras.

En el Perú, el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante el Consejo), es la entidad responsable de oficializar estas normas. En el año 2014 ha oficializado aquellas aprobadas por el IASB de aplicación vigente internacionalmente para el año 2014 y aquellas aprobadas por el IASB, vigentes a partir del 1 de enero de 2015 o en fecha posterior.

- (ii) La Compañía deberá adecuarse plenamente a las NIIF en el año 2015 y desconoce cuál será el impacto que podría tener la aplicación de todas estas normas en los estados financieros tomados en su conjunto.
- (iii) Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, siguiendo el criterio del costo histórico.

(b) A continuación se enumeran las normas que entraron en vigencia en el año 2014:

- NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación

Compensación de activos y pasivos financieros.

La modificación aclara los requisitos contables aplicables a la compensación de instrumentos financieros.

- NIC 36 Deterioros de activos

Las modificaciones se refieren a las revelaciones de los montos recuperables aplicables a activos no financieros.

- NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición.

Las modificaciones introducen una excepción de alcance limitado que permitiría la contabilidad de coberturas conforme a la NIC 39 y NIIF 9 cuando un derivado es novado, con sujeción a ciertos criterios.

(c) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros también requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones y juicios para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, de ingresos y gastos, el monto de contingencias y la exposición de eventos significativos en notas a los estados financieros. El uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros y no menoscaba su fiabilidad. Las estimaciones y juicios determinados por la Gerencia son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y toda información que sea considerada relevante. Si estas estimaciones y juicios variaran en el futuro como resultado de cambios en las premisas que las sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros serán corregidos en la fecha en la que el cambio en las estimaciones y juicios se produzca. Las estimaciones más significativas en relación a los estados financieros adjuntos están referidas a la estimación para cuentas de cobranza dudosa, la vida útil y valor recuperable de los activos fijos e intangibles y la determinación del impuesto a la renta diferido.

(d) Transacciones en moneda extranjera

- Moneda funcional y moneda de presentación

Para expresar sus estados financieros, la Compañía ha determinado su moneda funcional sobre la base del entorno económico principal donde opera, el cual influye fundamentalmente en la determinación de los precios de los servicios que presta y de los costos que se incurren para prestar estos servicios. Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es a su vez la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Todas las transacciones son medidas en la moneda funcional y por el contrario, moneda extranjera es toda aquella distinta de la funcional.

- Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en nuevos soles aplicando los tipos de cambio del día de la transacción. Los saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 están valuados al tipo de cambio de cierre del año. Las diferencias de cambio que se generan entre el tipo de cambio registrado al inicio de una operación y el tipo de cambio de liquidación de la operación o el tipo de cambio de cierre del año se presentan en el estado de ganancias y pérdidas.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. En su reconocimiento inicial los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable más los costos directamente relacionados con la transacción. Si se negocian en un mercado activo la referencia son los precios cotizados en el mercado. Si no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina mediante técnicas de valoración entre las que se incluyen el uso de transacciones recientes a precio de mercado, el valor razonable actual de otro instrumento financiero sustancialmente similar y el análisis de los flujos de efectivo descontados, entre otros.

(f) Clasificación, reconocimiento y valuación de activos financieros

Se han establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. A la Compañía le aplican los acápites i) y ii) siguientes:

(i) Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, que incluyen el efectivo

El efectivo es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros.

Los cambios en el valor razonable de estos activos son registrados en el estado de ganancias y pérdidas.

(ii) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del balance general, que se clasifican como no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, a relacionadas y diversas del balance general. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor razonable y posteriormente son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la estimación para cuentas de cobranza dudosa. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida, comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas originadas por la desvalorización son reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas.

(g) Clasificación, reconocimiento y valuación de pasivos financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como: i) pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, ii) préstamos y, iii) derivados designados como instrumentos de cobertura, según sea el caso.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable, más costos de transacciones directamente atribuibles. La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(h) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(i) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, (ii) la Compañía ha transferido sus derechos de recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ha transferido su control.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del período.

(j) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a la fecha de cada balance general si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Este deterioro proviene de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando tiene un impacto que afecta negativamente los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros y puede ser estimado de manera confiable. El criterio utilizado para las cuentas por cobrar que son registradas al costo amortizado, consiste en primero evaluar individualmente si es que existe evidencia objetiva de desvalorización para activos financieros significativos, o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por desvalorización, el monto de la pérdida es cuantificado como la diferencia entre el valor del activo en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero. La Compañía considera como deterioradas todas aquellas partidas vencidas con una antigüedad mayor a 360 días por las cuales se ha efectuado las gestiones de cobranza sin obtener resultados y que a la fecha no se encuentran refinanciadas.

El valor en libros de las cuentas por cobrar se ve afectado a través de una cuenta de estimación y el monto de la pérdida es reconocido en el estado de ganancias y pérdidas. Las cuentas por cobrar, junto con la estimación asociada, son castigadas cuando no hay un prospecto realista de recupero en el futuro. Si en un año posterior, el monto estimado de la pérdida por desvalorización aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de que la desvalorización es reconocida, la pérdida por desvalorización previamente reconocida es aumentada o reducida ajustando la cuenta de estimación. Si un activo que fue castigado es recuperado posteriormente, el recupero es registrado como ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

(k) Existencias

Las existencias se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de costo promedio, excepto en el caso de existencias por recibir que se valúan a su costo específico. El valor neto de realización es el precio de venta normal menos los costos para efectuar la venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

(l) Inversiones financieras permanentes y estimación para fluctuación

Las inversiones en empresas asociadas se registran al costo menos la estimación para fluctuación. Los dividendos recibidos en efectivo se reconocen como ingresos en el ejercicio en que se toma el acuerdo de distribución, según corresponda.

La estimación para fluctuación resulta de comparar el valor en libros con su valor patrimonial.

(m) Inmuebles, mobiliario y equipo y depreciación acumulada

Los inmuebles, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, con las tasas anuales indicadas en la Nota 10. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar los inmuebles, mobiliario y equipo, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

(n) Intangibles y amortización acumulada

Los intangibles se contabilizan al costo inicial menos su amortización acumulada. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada. El período y el método de amortización se revisan al final de cada año.

(o) Deterioro de activos no financieros

El valor de los inmuebles, mobiliario y equipo e intangibles es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de la pérdida por desvalorización determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

(p) Arrendamientos financieros

Los arrendamientos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento, neto de cargos financieros, se incluye en obligaciones financieras de corto y largo plazo en el balance general. El elemento de interés del costo financiero se trata como costos de financiamiento y se carga al estado de ganancias y pérdidas o se capitaliza en el período del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada período. Los activos fijos adquiridos a través de arrendamientos financieros se deprecian a lo largo de su vida útil.

(q) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene alguna obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un hecho pasado, es probable que se requerirá para su liquidación la salida de recursos y puede hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan periódicamente y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. El gasto relacionado con una provisión se muestra en el estado de ganancias y pérdidas. Cuando son significativas, las provisiones son descontadas a su valor presente usando una tasa que refleje los riesgos específicos relacionados con el pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión por el paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

(r) Reconocimiento de ingresos por la prestación de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen cuando:

- i. El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente.
- ii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía.
- iii. El grado de terminación de la transacción en la fecha del balance general puede ser cuantificado confiablemente.
- iv. Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

(s) Reconocimiento de ingresos por intereses, diferencias de cambio y otros ingresos

Los intereses son reconocidos conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para la Compañía, son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

(t) Reconocimiento de costos, diferencias de cambio, gastos e intereses

El costo de servicios y los gastos se reconocen conforme se devengan.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para la Compañía, son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

(u) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta incluye un componente corriente y un diferido.

Corriente -

El impuesto a la renta tributario es considerado como el importe por pagar a la autoridad tributaria. Es calculado sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Diferido -

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles y pérdidas tributarias arrastrables, en la medida que sea posible que exista utilidad gravable contra la cual se puedan compensar las diferencias temporales deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no serán reversadas en un futuro previsible.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del balance general y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del balance general y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. Los activos y pasivos diferidos se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del balance general.

Los activos y pasivos diferidos son compensados, si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

(v) Contingencias

Las contingencias son activos o pasivos que surgen a raíz de sucesos pasados, cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir sucesos futuros que no están enteramente bajo el control de la Compañía.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

Los pasivos contingentes no se registran en los estados financieros y se revelan en notas a los estados financieros sólo cuando existe una obligación posible.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ,
DE CRÉDITO, DE INTERÉS Y DE CAMBIO

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente los activos y pasivos financieros de la Compañía, así como sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, de crédito, de interés y de cambio. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar los potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio.

Los aspectos más importantes para la administración de estos riesgos son los siguientes:

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones cuando estas venzan.

La política de la Compañía es asegurarse de contar con suficiente efectivo que le permita cumplir con sus obligaciones a su vencimiento. La Compañía controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros. Asimismo, la Compañía cuenta con capacidad crediticia suficiente que le permite tener acceso a líneas de crédito en bancos de primer orden, en condiciones razonables.

El siguiente cuadro muestran los vencimientos de los pasivos financieros (en miles de nuevos soles).

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	3,768	14,958	18,726
Cuentas por pagar comerciales	2,761	-	2,761
Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	3,478	-	3,478
	-----	-----	-----
Total	10,007	14,958	24,965
	=====	=====	=====

<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>	<u>Total</u>
Obligaciones financieras	3,280	17,510	20,790
Cuentas por pagar comerciales	2,134	-	2,134
Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	2,295	-	2,295
	-----	-----	-----
Total	7,709	17,510	25,219
	=====	=====	=====

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no puede cumplir con sus obligaciones contractuales. El riesgo de crédito es mínimo, debido a que la Compañía trabaja con operadores turísticos y otras empresas locales solventes.

Riesgo de interés

La Compañía no tiene mayor exposición al riesgo de interés debido a que sus pasivos se encuentran pactados a tasas de interés fijas.

Riesgo de cambio

La exposición a los tipos de cambio proviene principalmente de las obligaciones financieras, algunas facturas de proveedores, parte de las cuentas por cobrar y efectivo, que están básicamente denominados en dólares estadounidenses. En el balance, estos conceptos son presentados al tipo de cambio de fin de período.

Para mitigar la exposición de la Compañía al riesgo cambiario, los flujos de caja en moneda no funcional son revisados continuamente; por lo general, cuando los importes a pagar en dólares estadounidenses superan el importe disponible en esa moneda, se realiza una operación de cambio de moneda.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2014 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/. 2.981 para las operaciones de compra y S/. 2.989 para la operaciones de venta (S/. 2.794 para la compra y S/. 2.796 para la venta en el 2013).

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de los activos y pasivos financieros en dólares estadounidenses son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo	730,111	171,350
Cuentas por cobrar comerciales	586,870	488,079
Cuentas por cobrar diversas	97,888	64,780
	-----	-----
	1,414,869	724,209
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones financieras	(6,261,478)	(7,434,360)
Cuentas por pagar comerciales	(303,637)	(156,379)
Tributos, remuneraciones y otras cuentas por pagar	(76,870)	(67,466)
	-----	-----
	(6,641,985)	(7,658,205)
	-----	-----
Pasivo neto	(5,227,116)	(6,933,996)
	=====	=====

4. PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

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

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del balance general, clasificados por categorías (expresado en nuevos soles):

	Al 31 de diciembre de 2014				Al 31 de diciembre de 2013			
	Activos financieros		Pasivos financieros al costo amortizado	Total	Activos financieros		Pasivos financieros al costo amortizado	Total
	A valor razonable	Cuentas por cobrar			A valor razonable	Cuentas por cobrar		
<u>Activos</u>								
Efectivo	3,033,758	-	-	3,033,758	1,604,188	-	-	1,604,188
Cuentas por cobrar comerciales	-	3,735,285	-	3,735,285	-	2,413,594	-	2,413,594
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	51,354	-	51,354	-	20,690	-	20,690
Cuentas por cobrar diversas	-	727,458	-	727,458	-	583,331	-	583,331
	<u>3,033,758</u>	<u>4,514,097</u>	<u>-</u>	<u>7,547,855</u>	<u>1,604,188</u>	<u>3,017,615</u>	<u>-</u>	<u>4,621,803</u>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<u>Pasivos</u>								
Obligaciones financieras	-	-	18,726,010	18,726,010	-	-	20,789,964	20,789,964
Cuentas por pagar comerciales	-	-	2,760,976	2,760,976	-	-	2,133,764	2,133,764
Otras cuentas por pagar	-	-	421,595	421,595	-	-	430,794	430,794
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,908,581</u>	<u>21,908,581</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,354,522</u>	<u>23,354,522</u>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

5. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO MOVIMIENTO DE FONDOS

Se registró gastos de ejercicios anteriores por S/.14,931 (S/.117,766 en el 2013) con cargo a resultados acumulados.

6. EFFECTIVO

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	46,338	42,548
Fondos fijos	132,833	128,530
Cuentas corrientes	2,854,587	1,433,110
	-----	-----
	3,033,758	1,604,188
	=====	=====

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en moneda nacional y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>			<u>2013</u>		
	<u>Vencidas</u>	<u>Por vencer</u>	<u>Total</u>	<u>Vencidas</u>	<u>Por vencer</u>	<u>Total</u>
Facturas	-	3,735,285	3,735,285	-	2,387,770	2,387,770
Cuentas de cobranza dudosa	541,711	-	541,711	503,946	-	503,946
Estimación para cuentas de cobranza dudosa	(541,711)	-	(541,711)	(478,122)	-	(478,122)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	-	3,735,285	3,735,285	25,824	2,387,770	2,413,594
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

La Compañía considera como vencidas aquellas facturas no cobradas con antigüedad mayor a 360 días contados a partir de su emisión.

A continuación se presenta el movimiento de la estimación para cuentas de cobranza dudosa (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	478,122	432,175
Adiciones	36,144	9,740
Diferencia de cambio	27,445	36,207
	-----	-----
Saldo final	541,711	478,122
	=====	=====

En opinión de la Gerencia, la estimación para cuentas de cobranza dudosa cubre adecuadamente el riesgo de pérdidas por cuentas por cobrar de dudosa recuperabilidad al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

8. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones del impuesto general a las ventas de no domiciliados	463,264	270,441
Crédito fiscal del impuesto general a las ventas	-	170,317
Saldo a favor del impuesto a la renta	-	265,534
Administradoras de tarjetas de crédito	105,349	151,013
Reembolsos por cobrar a relacionadas (a)	382,502	242,541
Reclamos a terceros	68,745	50,126
Préstamos al personal	62,650	48,496
Anticipos a proveedores	150,223	38,662
Otras menores	221,132	120,196
	-----	-----
	1,453,864	1,357,326
	=====	=====

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar a Inmobiliaria Señorío del Colca S.A. por S/.332,418 (S/. 212,808 al 31 de diciembre de 2013) y a Sociedad Hotelera del Sur S.A. por S/.50,084 (S/. 29,733 al 31 de diciembre de 2013) por el cobro de regalías y mercadeo.

9. EXISTENCIAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mercadería	24,820	25,935
Alimentos y bebidas	251,866	200,787
Suministros diversos	346,072	369,846
Mercadería por recibir	1,071	-
	-----	-----
	<u>623,829</u>	<u>596,568</u>
	=====	=====

10. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO
Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

<u>Año 2014</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias y reclasificaciones</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO DE:				
Terrenos	8,041,931	-	-	8,041,931
Edificios y otras construcciones	42,754,571	-	340,143	43,094,714
Maquinaria y equipo	1,711,085	-	-	1,711,085
Vehículos	450,973	-	-	450,973
Muebles y enseres	5,599,215	109,592	86,976	5,795,783
Equipos diversos y de cómputo	8,252,292	409,821	29,223	8,691,336
Activos de operación	618,410	-	-	618,410
Trabajos en curso	557,998	991,960	(456,342)	1,093,616
	-----	-----	-----	-----
	<u>67,986,475</u>	<u>1,511,373</u>	<u>-</u>	<u>69,497,848</u>
	-----	=====	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE:				
Edificios y otras construcciones	11,869,641	1,214,690	-	13,084,331
Maquinaria y equipo	1,424,474	87,266	-	1,511,740
Vehículos	303,473	47,450	-	350,923
Muebles y enseres	4,004,836	285,275	-	4,290,111
Equipos diversos y de cómputo	6,177,465	384,589	-	6,562,054
Activos de operación	328,654	24,956	-	353,610
	-----	-----	-----	-----
	<u>24,108,543</u>	<u>2,044,226</u>	<u>-</u>	<u>26,152,769</u>
	-----	=====	=====	-----
Valor neto	<u>43,877,932</u>			<u>43,345,079</u>
	=====			=====

<u>Año 2013</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO	66,418,210	1,568,265	67,986,475
	-----	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	22,099,793	2,008,750	24,108,543
	-----	=====	-----
Valor neto	44,318,417		43,877,932
	=====		=====

Los trabajos en curso corresponden a remodelaciones que se están ejecutando principalmente en las unidades hoteleras Hotel Sonesta El Olivar y Hotel Sonesta Posadas del Inca Yucay. Se estima que durante el año 2015 se culminen los trabajos y se transfieran a su cuenta contable correspondiente.

La depreciación se calcula utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificios y otras construcciones	Entre 2% y 3%
Maquinaria y equipo	Entre 10% y 25%
Vehículos	25%
Muebles y enseres	Entre 10% y 33%
Equipos diversos y de cómputo	Entre 20% y 33%
Otros activos	20%
Activos de operación	10%

El importe bruto de cierta maquinaria y equipo, vehículos, muebles y enseres, equipos diversos y de cómputo por S/. 8,935,741 está totalmente depreciado al 31 de diciembre de 2014 (S/. 8,837,515 en el 2013); sin embargo, estos activos aún se encuentran en uso.

Al 31 de diciembre de 2014, el costo y depreciación acumulada de los activos fijos adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero asciende a:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>
Terrenos	4,516,762	-
Edificios y otras construcciones	13,818,497	4,425,416
Maquinaria y equipo	363,977	363,977
Vehículos	160,971	112,193
Muebles y enseres	1,087,907	1,087,907
Equipos diversos	2,025,629	2,025,629

En opinión de la Gerencia, las pólizas de seguros contratadas cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir, considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	2014			2013		
	Mayores a 30 días	Menores a 30 días	Total	Mayores a 30 días	Menores a 30 días	Total
<u>Facturas</u>						
A terceros	327,739	1,719,699	2,047,438	157,493	1,543,484	1,700,977
A relacionadas	120,917	592,621	713,538	231,780	201,007	432,787
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	448,656	2,312,320	2,760,976	389,273	1,744,491	2,133,764
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Las facturas por pagar vencidas y por vencer al 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido sustancialmente pagadas durante el primer trimestre del año siguiente.

13. TRIBUTOS, REMUNERACIONES Y
OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta de tercera categoría	482,054	-
Impuesto general a las ventas	311,302	-
Vacaciones por pagar	1,033,610	918,931
Anticipos de clientes	244,447	321,562
Porcentaje adicional al consumo por pagar a los trabajadores	451,879	255,392
Tributos por pagar	284,179	199,979
Participaciones por pagar	209,245	67,117
Aportes a Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones	74,462	69,547
Compensación por tiempo de servicios	106,605	113,530
Otras menores	280,595	349,116
	-----	-----
	3,478,378	2,295,174
	=====	=====

14. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

A continuación se detalla la determinación del saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Importe</u>	<u>Años en que se recuperará el activo o se aplicará el pasivo</u>	<u>Importe</u>	<u>Años en que se recuperará el activo o se aplicará el pasivo</u>
El activo diferido se ha generado por lo siguiente:				
1. Cuotas por pagar de los contratos de arrendamiento financiero	790,950	1.5	1,297,648	2.5
2. Pérdida por diferencia de cambio considerada como activo fijo para efectos tributarios, neto de la depreciación	362,091	35	436,128	36
3. Vacaciones provisionadas no pagadas	291,764	1	275,679	1
4. Provisión de gastos de auditoría	16,496	1	14,550	1
	-----		-----	
	1,461,301		2,024,005	
	-----		-----	
El pasivo diferido se ha generado por lo siguiente:				
1. Depreciación no aceptada de activos fijos adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero	(2,400,580)	35	(2,889,640)	36
2. Ganancia por diferencia de cambio deducida para efectos tributarios del costo del activo fijo, neto de la depreciación	(1,270,052)	35	(1,529,742)	36
3. Amortización de intangibles	(515)	1	(761)	1
	-----		-----	
	(3,671,147)		(4,420,143)	
	-----		-----	
Pasivo diferido neto al final del ejercicio	(2,209,846)		(2,396,138)	
Menos: saldo al inicio del ejercicio	2,396,138		2,287,961	
	-----		-----	
Efecto neto en resultados del ejercicio	186,292		(108,177)	
	=====		=====	

El gasto por impuesto a la renta es el siguiente (expresado en nuevos soles):

	2014			2013		
	<u>Diferido</u>	<u>Tributario</u>	<u>Total</u>	<u>Diferido</u>	<u>Tributario</u>	<u>Total</u>
Impuesto a la renta	(186,292)	1,117,630	931,338	108,177	325,089	433,266
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

15. GARANTÍAS

El crédito con el Banco de Crédito del Perú está garantizado con una primera y preferencial hipoteca del inmueble en el que opera el Hotel Sonesta El Olivar, ubicado en San Isidro, hasta por US\$ 8,770,953.

Los contratos de arrendamiento financiero con Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y el Banco de Crédito del Perú están garantizados con los mismos bienes arrendados.

16. PATRIMONIO NETO

- (a) Capital social - Está representado por 3,642,396 acciones comunes, suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de un nuevo sol por acción. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 había 4 accionistas nacionales y 2 extranjeros.

La estructura de participación accionaria al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>				<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
	Hasta		10.00	3	6.00000
De	10.01	a	20.00	1	10.28588
De	30.01	a	40.00	1	39.71412
De	40.01	a	50.00	1	44.00000
				----	-----
				6	100.00000
				==	=====

- (b) Reserva legal - Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que esta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede ser usada únicamente para absorber pérdidas debiendo ser repuesta y no puede ser distribuida como dividendos, salvo en el caso de liquidación. De acuerdo al artículo 229° de la Nueva Ley de Sociedades, la Compañía puede capitalizar la reserva legal pero queda obligada a restituirla en el ejercicio inmediato posterior en que se obtenga utilidades.

- (c) Resultados acumulados - Son susceptibles de ser capitalizados o distribuirse como dividendos, por acuerdo de la Junta General de Accionistas. Los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades están afectos al Impuesto a la Renta con la tasa del 4.1% sobre el monto distribuido, de cargo de los accionistas, solo aplicable vía retención en la fuente al accionista, persona natural domiciliada o no, o persona jurídica no domiciliada en el Perú. Según la Ley General de Sociedades, la distribución de dividendos debe efectuarse en proporción al aporte de los accionistas.

17. INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alojamiento	29,298,526	25,855,243
Alimentos y bebidas	10,647,091	10,969,360
Otros	3,583,827	2,305,917
	-----	-----
	43,529,444	39,130,520
	=====	=====

18. COSTO DE SERVICIOS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	5,876,324	5,548,789
Costo de ventas de alimentos y bebidas	3,056,814	2,904,721
Servicios prestados por terceros	4,015,263	3,596,561
Otros	1,225,929	1,473,155
	-----	-----
	14,174,330	13,523,226
	=====	=====

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	5,088,293	4,970,495
Servicios prestados por terceros	9,848,310	9,076,410
Tributos	520,067	515,328
Cargas diversas de gestión	1,987,371	1,648,157
	-----	-----
	17,444,041	16,210,390
	=====	=====

20. GASTOS DE VENTAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cargas de personal	1,202,608	929,456
Servicios prestados por terceros	886,282	609,278
Cargas diversas de gestión	50,201	36,941
	-----	-----
	2,139,091	1,575,675
	=====	=====

21. GASTOS FINANCIEROS, NETO

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en nuevos soles):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses de obligaciones financieras	(1,249,292)	(1,408,782)
Diferencia de cambio, neta	(1,403,937)	(2,441,848)
Otros menores	2,905	3,127
	-----	-----
	(2,650,324)	(3,847,503)
	=====	=====

22. CONTINGENCIAS

En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de la Compañía al 31 de diciembre de 2014.

23. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892, modificado por la Ley 28873, los trabajadores participan de las utilidades mediante la distribución de un 5% de la renta anual antes del Impuesto a la Renta. La participación se calcula sobre el saldo de la renta imponible del ejercicio gravable.

La participación de los trabajadores en las utilidades del año 2014 fue de S/. 196,075 distribuida como sigue:

Costo de servicios	117,388
Gastos de administración	70,677
Gastos de ventas	8,010

	196,075
	=====

24. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- a) Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2011 a 2014 están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

La declaración jurada del Impuesto a la Renta del año 2010 fue fiscalizada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria y como consecuencia de ello emitió una Resolución de Determinación sin ningún reparo en contra de la Compañía.

- b) Al 31 de diciembre de 2014, el impuesto a la renta tributario de S/. 1,117,630 ha sido determinado como sigue (expresado en nuevos soles):

Utilidad antes del impuesto a la renta	5,057,529
Participación de los trabajadores	196,075

	5,253,604

A) Adiciones

Partidas temporales

1. Vacaciones provisionadas no pagadas a la fecha de presentación de la declaración jurada	659,157
2. Depreciación de diferencia de cambio de años anteriores	214,324
3. Provisión de honorarios de auditores externos	58,916
4. Depreciación de activos fijos adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero	340,843
5. Otras menores	24,956

Partidas permanentes

1. Impuestos asumidos de terceros	56,052
2. Multas, moras y recargos	32,110
3. Remuneraciones en exceso a valor de mercado	112,000
4. Otros gastos no deducibles	77,883

	1,576,241

B) Deducciones

Partidas temporales

1. Cuotas devengadas y pagadas de arrendamientos financieros	(1,718,555)
2. Diferencia de cambio relacionada con activos fijos adquiridos en moneda extranjera	(61,104)
3. Vacaciones pagadas en el año	(536,073)
4. Diferencia de tasa de depreciación de inmuebles	(543,406)
5. Amortización de software adicionado en años anteriores	(698)
6. Honorarios de los auditores externos pagados en el año 2013	(48,500)

	(2,908,336)

Base imponible	3,921,509
Participación de los trabajadores (5%)	(196,075)

Renta neta imponible	3,725,434
	=====
Impuesto a la Renta (30%)	1,117,630
	=====

- c) La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a las empresas es de 30% para el ejercicio 2014. Posteriormente, dicha tasa irá disminuyendo progresivamente a 28% en los ejercicios 2015 y 2016, a 27% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 26% desde el ejercicio 2019. Si la empresa distribuye total o parcialmente sus utilidades, aplicará para el ejercicio 2014 una tasa adicional del 4.1% sobre el monto distribuido; impuesto que es de cargo de los accionistas, en tanto sean personas naturales o sean personas jurídicas no domiciliadas en el país. Posteriormente, se aplicará un aumento gradual en la tasa a 6.8% en los ejercicios 2015 y 2016, a 8% en los ejercicios 2017 y 2018 y a 9.3% desde el ejercicio 2019.

El impuesto con la tasa del 4.1% será de cargo de la empresa por toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados.

- d) A partir del mes de agosto de 2012 se han incorporado nuevas reglas para la determinación de los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta. Entre otros, se ha establecido que las compañías deberán abonar con carácter de pago a cuenta, el monto que resulte mayor de comparar la cuota mensual que sea determinada conforme al procedimiento expuesto en el nuevo texto del inciso a) del artículo 85° y la cuota que resulte de aplicar el 1.5% a los ingresos netos obtenidos en el mismo mes.

Asimismo, se han emitido reglas específicas a efectos de modificar los coeficientes aplicables para la determinación de los pagos a cuenta.

- e) A partir del ejercicio 2013, las normas de Precios de Transferencia ya no aplican respecto del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

A partir del ejercicio 2013, la Declaración Jurada Informativa de Precios de Transferencia del ejercicio 2012 debe ir acompañada del respectivo Estudio de Precios de Transferencia.

Para la determinación del Impuesto a la Renta y los precios de transferencia por las transacciones con empresas vinculadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, debe contarse con la documentación, información y el Estudio de Precios de Transferencia, si correspondiese, que sustente el valor de mercado utilizado y los criterios considerados para su determinación.

- f) A partir del 1 de enero de 2013, las diferencias de cambio originadas por pasivos en moneda extranjera relacionados y plenamente identificables con inventarios en existencia o en tránsito a la fecha del estado de situación financiera, y las diferencias de cambio originadas por pasivos en moneda extranjera relacionados con activos fijos existentes o en tránsito a la fecha del estado de situación financiera, deberán ser incluidas en la determinación de la materia imponible del período en el cual la tasa de cambio fluctúa, considerándose como utilidad o como pérdida.
- g) Los bienes objeto de arrendamiento financiero, de contratos suscritos partir del 1 de enero de 2001, se consideran, para propósitos tributarios, activo fijo del arrendatario y se registran, contablemente, de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad. La depreciación se calculará de acuerdo a la Ley del Impuesto a la Renta.

Por excepción, y previo el cumplimiento de determinadas condiciones, los bienes objetos del contrato podrán depreciarse en el plazo del contrato.

- h) A partir del ejercicio 2004 se aprobaron medidas para la lucha contra la evasión e informalidad, obligándose al uso de determinados medios de pago para las obligaciones de dar sumas de dinero (bancaización) así como la creación del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF), que grava una diversa gama de operaciones en moneda nacional o extranjera que se realizan, principalmente, a través del Sistema Financiero.

En los casos en que el pago de obligaciones se haga por medios distintos a la entrega de suma de dinero o sin usar los medios de pago, el impuesto es del doble de la alícuota y siempre sobre el exceso del 15% de las obligaciones de la empresa que se cancelen por esta vía. La alícuota es de 0.005%.

- i) Mediante Ley N° 28424 y a partir del 1 de enero de 2005 se creó el Impuesto Temporal a los Activos Netos - ITAN que se constituye como un impuesto patrimonial a ser pagado por los perceptores de rentas de tercera categoría sujetos al Régimen General del Impuesto a la Renta. La vigencia de este impuesto, creado originalmente como de naturaleza temporal, fue prorrogada sucesivamente, dándole carácter permanente.

La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, neto de las deducciones admitidas por la Ley del Impuesto a la Renta. Para los ejercicios 2014 y 2013, sobre la referida base, el primer millón de nuevos soles (S/. 1,000,000) se encuentra inafecto y, por el exceso, se aplica la alícuota de 0.4%.

El ITAN puede ser pagado al contado o fraccionado en nueve cuotas mensuales entre los meses de abril y diciembre del mismo año. El monto pagado por ITAN puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del impuesto a la renta del ejercicio al que corresponda el ITAN o como crédito contra el impuesto a la renta de regularización del ejercicio gravable al que corresponda.

25. MODIFICACIONES Y NUEVAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se muestran las modificaciones a NIIF existentes y nuevas NIIF, emitidas por el IASB y aprobadas por el Consejo Normativo de Contabilidad al 31 de diciembre de 2014, aplicables a la Compañía, cuya vigencia se iniciará en fecha posterior:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012.
 - NIIF 13 Medición del valor razonable
 - NIC 16 Propiedades, planta y equipo
 - NIC 38 Activos intangibles

 - Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 - 2013.
 - NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
 - NIIF 13 Medición del valor razonable
 - NIC 40 Propiedades de inversión

 - Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014.
 - NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones
 - NIIF 9 Instrumentos financieros: Modificaciones
- Nuevos pronunciamientos**
- NIIF 15 Ingresos

La Compañía no ha estimado el efecto en sus estados financieros por aplicación de estas normas pero estima que no sería importante.

26. HECHOS SUBSECUENTES

No han ocurrido hechos de importancia desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 hasta el 12 de mayo de 2015.
