

Hipotecaria Sura EAH

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012
junto con el dictamen de los auditores independientes

Hipotecaria Sura EAH

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados y otro resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Hipotecaria Sura EAH

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Hipotecaria Sura EAH (una Compañía peruana subsidiaria de Seguros Sura S.A.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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, establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administración Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) para las entidades financieras en el Perú y, del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Opinión

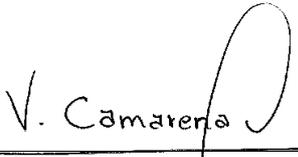
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Hipotecaria Sura EAH al 31 de diciembre de 2013, así como su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú, establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones para las entidades financieras en el Perú, descritos en la nota 3.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, que se presentan para propósitos comparativos, fueron examinados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha 8 de febrero de 2013, no contuvo salvedades.

Lima, Perú
10 de febrero de 2014

Refrendado por:


V. Camarena
V. Camarena
C.P.C.C. Matrícula No. 22566

Medina, Zaldívar, Paredes & Asociados

Hipotecaria Sura EAH

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Activo			
Disponible	4	5,792	14,696
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	2,588	1,500
Cartera de créditos, neto	6	66,951	45,513
Cuentas por cobrar	7	9,461	7,072
		<u>84,792</u>	<u>68,781</u>
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	8	723	803
Otros activos	9	215	314
		<u>85,730</u>	<u>69,898</u>
Total activo			
Pasivo y patrimonio neto			
Obligaciones con el público	10	1,193	2,253
Cuentas por pagar	11	2,134	1,434
Provisiones y otros pasivos	12	7,916	6,250
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	13	51,348	36,243
		<u>62,591</u>	<u>46,180</u>
Total pasivo			
Patrimonio neto			
Capital social	14	31,254	31,254
Reserva legal		67	67
Resultados acumulados		(8,182)	(7,603)
		<u>23,139</u>	<u>23,718</u>
Total patrimonio neto			
Total pasivo y patrimonio neto			
		<u>85,730</u>	<u>69,898</u>
Cuentas de orden y contingentes	17	575,664	349,264
		<u>575,664</u>	<u>349,264</u>

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

Hipotecaria Sura EAH

Estado de resultados y otro resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Nota	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por intereses	18	6,129	3,576
Gastos por intereses	18	<u>(7,022)</u>	<u>(5,384)</u>
Margen financiero bruto		(893)	(1,808)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	6(e)	<u>(734)</u>	<u>(1,356)</u>
Margen financiero neto		(1,627)	(3,164)
Ingresos por servicios financieros		13	13
Gastos por servicios financieros		<u>(92)</u>	<u>(64)</u>
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		<u>(1,706)</u>	<u>(3,215)</u>
Resultado por operaciones financieras	19	14,257	10,457
Ganancia (pérdida) neta por diferencia en cambio	22.3(i)	<u>485</u>	<u>(468)</u>
Margen operacional		<u>13,036</u>	<u>6,774</u>
Gastos de administración	20	(13,437)	(10,074)
Depreciación	8(a)	(176)	(184)
Amortización	9(b)	<u>(153)</u>	<u>(104)</u>
Pérdida de operación		(730)	(3,588)
Otros ingresos y gastos		151	(61)
Impuesto a la renta	15(e)	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(579)</u>	<u>(3,649)</u>
Otro resultado integral del año		-	-
Total resultado integral del año		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida por acción básica y diluida (en nuevos soles)	14(d)	<u>(0.019)</u>	<u>(0.168)</u>
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (en miles)	14(d)	<u>31,254</u>	<u>21,753</u>

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

Hipotecaria Sura EAH

Estado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital social S/.(000)	Reserva legal S/.(000)	Resultados acumulados S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1° de enero de 2012	21,054	21,054	67	(3,954)	17,167
Aumento de capital, nota 14(a)	10,200	10,200	-	-	10,200
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,649)</u>	<u>(3,649)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	31,254	31,254	67	(7,603)	23,718
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(579)</u>	<u>(579)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>	<u>67</u>	<u>(8,182)</u>	<u>23,139</u>

Hipotecaria Sura EAH

Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Actividades de operación		
Pérdida neta	(579)	(3,649)
Más (menos) partidas que no afectan los flujos de efectivo de las actividades de operación		
Diferencia en cambio	(485)	468
Depreciación	176	184
Amortización	153	104
Provisión para incobrabilidad de créditos, neto de recuperos	734	1,356
Valor razonable de fondos mutuos	(88)	-
Cambios en las cuentas de activos y pasivos operativos:		
(Aumento neto) disminución neta de los activos operativos		
Otras cuentas por cobrar	(612)	(168)
Cuentas por cobrar a su principal	(2,164)	337
Aumento neto (disminución neta) de los pasivos operativos		
Obligaciones con el público y cuentas por pagar	311	(13)
Provisiones y otros pasivos	1,542	3,227
(Disminución neta) aumento neto de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(1,012)</u>	<u>1,846</u>
Actividades de inversión		
Compra de fondos mutuos	(2,000)	(1,500)
Rescate de fondos mutuos	1,000	-
Compra de instalaciones, mobiliario y equipo	(96)	(137)
Compra de intangibles	(44)	(213)
Disminución neta de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(1,140)</u>	<u>(1,850)</u>
Actividades de financiamiento		
Aumento de la cartera de créditos, neto	(21,858)	(17,667)
Pagos de adeudos y obligaciones a COFIDE	(2,076)	(1,007)
Préstamos recibidos de COFIDE	17,182	13,973
Aporte capital en efectivo	-	10,200
(Disminución neta) aumento neto de efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(6,752)</u>	<u>5,499</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo	(8,904)	5,495
Efectivo al inicio del año	<u>14,696</u>	<u>9,201</u>
Efectivo al final del año, nota 4	<u>5,792</u>	<u>14,696</u>

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

Hipotecaria Sura EAH

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

1. Operaciones

(a) Identificación -

Hipotecaria Sura EAH (en adelante la Compañía) fue constituida en mayo de 2008 como subsidiaria de Seguros Sura S.A (una entidad constituida en el Perú que posee el 99.98 por ciento del capital social de la Compañía), según los dispositivos legales vigentes de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones en el Perú (SBS). La SBS otorgó el certificado de autorización de organización mediante Resolución SBS N° 1030 - 2008 de fecha 10 de abril de 2008. Asimismo mediante Resolución SBS N° 670-2009, de fecha 18 de febrero de 2009 se autorizó el funcionamiento de la Compañía como una empresa administradora hipotecaria.

En noviembre de 2012, Sura Asset Management España S.L. cerró oficialmente la adquisición del 63 por ciento de participación de Seguros Sura S.A. (antes InVita Seguros de Vida y Pensiones) incluyendo en esta adquisición a Hipotecaria Sura EAH (antes Incasa Empresa Administradora Hipotecaria) Subsidiaria de dicha Compañía. Con la Resolución SBS N° 8628-2012 del 15 de noviembre de 2012 la SBS autorizó la modificación de la denominación social de Incasa EAH a Hipotecaria Sura EAH.

(b) Actividad económica -

La Compañía tiene como objeto social realizar operaciones propias de una empresa financiera, orientadas preferentemente al otorgamiento de créditos hipotecarios. Sus operaciones están normadas por la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica N° 26702 (en adelante la Ley), promulgada el 6 de diciembre de 1996. Se encuentra autorizada a operar como empresa especializada y, como tal, está facultada, a otorgar y adquirir créditos hipotecarios por cuenta propia y, en relación a ellos, emitir letras hipotecarias, cédulas hipotecarias, instrumentos hipotecarios y títulos de crédito hipotecario negociables, tanto en moneda nacional como extranjera. La Compañía no se encuentra autorizada para obtener captaciones de depósitos del público.

De acuerdo con la Resolución SBS N° 9813-2009 (modificada con la Resolución SBS N° 2449-2013), la Compañía transfiere a Seguros Sura los créditos hipotecarios (que no forman parte del Programa Fondo Mi Vivienda) bajo la modalidad de Títulos de Créditos Hipotecarios Negociables.

La Compañía otorga créditos hipotecarios en nuevos soles a través del Programa Fondo Mi Vivienda (en adelante "El Fondo") auspiciado por el Estado. El Fondo, a través del Convenio de Fideicomiso con COFIDE, canaliza recursos a la Compañía, para que a su vez, ésta conceda mediante sub préstamos a los beneficiarios del Fondo. Asimismo, la Compañía otorga, en menor cuantía, créditos para financiar la construcción y/o promoción de proyectos inmobiliarios (viviendas, condominios, conjuntos habitacionales, entre otros).

Notas a los estados financieros (continuación)

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicado en la Avenida Canaval y Moreyra N° 532 oficina 102, San Isidro.

(c) Estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 26 de febrero de 2013. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y están sujetos a la aprobación final del Directorio y de la Junta General de Accionistas que se efectuará dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

2. Aplicación de los nuevos pronunciamientos contables emitidos por la SBS

Durante el último trimestre de 2012, la SBS dispuso la modificación de diversos aspectos contables, cuya aplicación sería a partir de los estados financieros correspondientes a enero de 2013. A continuación se presenta una descripción de estos pronunciamientos:

(a) Modificaciones al Plan de Cuentas de las Empresas del Sistema Financiero -

En setiembre de 2012, la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones- SBS a través de la Resolución SBS N° 7036-2012, dispuso las modificaciones al Plan de cuentas de las Empresas del Sistema Financiero, las cuales entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2013. Los cambios establecidos consideran los siguientes aspectos:

- (i) Las comisiones por créditos indirectos, otorgados a partir de junio del 2013, serán devengadas en el plazo del contrato.
- (ii) Requiere la presentación del estado de resultados integrales.
- (iii) Requiere ciertas divulgaciones de los instrumentos financieros muy parecidas a las de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Divulgar", excepto por lo siguiente:
 - a. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se considera como el valor razonable de la cartera de créditos y depósitos el valor contable o valor en libros a dichas fechas.
 - b. Se requiere el uso de vencimientos esperados, siempre y cuando se detalle el análisis realizado por la entidad por dicha estimación.
- (iv) Modificaciones al catálogo de cuentas.
- (v) Modificaciones al marco contable conceptual, incluyendo la elaboración de un manual de políticas contables.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Nuevo Reglamento de Clasificación y Valorización de Inversiones de las empresas del sistema financiero -

En setiembre de 2012, la SBS a través de la Resolución SBS N° 7033-2012, estableció el nuevo Reglamento de Clasificación y Valorización de Inversiones de las empresas del sistema financiero, el cual entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2013, y derogó el reglamento sobre la calificación y valorización de las inversiones aprobado por la Resolución SBS N° 10639-2008.

La Compañía ha implementado como política contable los cambios dispuestos por esta Resolución; sin embargo, debido a que no existen diferencias cuantitativas, no ha sido necesario efectuar modificaciones a los estados financieros al 1° de enero de 2013.

3. Principales principios contables

Los principios y prácticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos se presentan a continuación:

- (a) Bases de presentación -

- (i) Declaración de conformidad

Los estados financieros son elaborados y expuestos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). Las situaciones u operaciones no previstas en el Plan de Cuentas para Empresas del Sistema Financiero u otras normas de la Superintendencia, son tratadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en el país por el Consejo Normativo de Contabilidad, y, con las normas y prácticas contables de uso internacional establecidas por la SBS.

- (ii) Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en Nuevos Soles a partir de los registros de contabilidad de la Compañía, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, excepto por los instrumentos financieros clasificados como a valor razonable con cambio en resultados; los cuales son medidos a su valor razonable, de acuerdo con las normas de la SBS vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, respectivamente.

Los estados financieros son presentados en nuevos soles (S/.) y todos los importes monetarios son redondeados a la cifra más cercana en miles (S/.000), excepto cuando se indica de otra forma.

- (b) Uso de estimados -

Varios de los importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de un juicio y/o estimación. Estos juicios y estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados de resultados integrales. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros. Las áreas clave se resumen aquí.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las principales estimaciones y juicios críticos realizados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros individuales incluyen:

- la valorización y evaluación de deterioro de las inversiones financieras, ver nota 3(j)
- la provisión para cuentas de cobranza dudosa, ver nota 3(h)
- la provisión para prepagos de créditos hipotecarios transferidos como TCHN, ver nota 3(i)
- la vida útil y el valor recuperable de las instalaciones, mobiliario y equipo e intangibles, ver notas 3(k) y (l)

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

(c) Transacciones en moneda extranjera -

De acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N° 7036-2012, la moneda funcional de la Compañía es el Nuevo Sol. Las transacciones denominadas en monedas extranjeras son inicialmente registradas en nuevos soles usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente en la fecha del estado de situación financiera, publicado por la SBS. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de la fecha estado de situación financiera, son reconocidas en el estado de resultados y otro resultado integral, excepto por la diferencia en cambio originada por los instrumentos representativos de capital de terceros y/o de subsidiarias o asociadas clasificados como inversiones disponibles para la venta y siempre que no se traten de operaciones de cobertura, los cuales se reconocerán directamente en cuentas patrimoniales, según lo dispuesto en el artículo N° 13 de la Resolución SBS N° 7033-2012.

Los activos y pasivos no monetarios denominados en moneda extranjera están constituidos al costo histórico; y son trasladados a nuevos soles al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

(d) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, ganancias y pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía 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.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, la cartera de créditos, las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, los adeudos y obligaciones financieras y los pasivos en general, excepto por las provisiones. Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de estas partidas se revelan en las respectivas políticas contables descritas en esta nota.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) Disponible -
El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo está conformado por el saldo del disponible con vencimiento menor a 3 meses del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (f) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados -
La categoría inversiones a valor razonable con cambios en resultados comprende los instrumentos de inversión que cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - (a) Sea un instrumento de negociación que:
 - (i) Se adquiere principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o,
 - (ii) Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de ganancias a corto plazo.

 - (b) Desde el momento de su registro contable inicial, haya sido designado por la empresa para contabilizarlo a valor razonable con cambios en resultados. Dicha designación solo se podrá realizar si esto permite obtener información más relevante debido a:
 - (i) Con ello se eliminen, o reduzcan significativamente, incoherencias o asimetrías en el reconocimiento o valoración (también denominadas asimetrías contables) que surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de sus ganancias o pérdidas, con diferentes criterios.

 - (ii) Un grupo de activos financieros, o de activos y pasivos financieros, se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo a una gestión del riesgo o de inversión documentada.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en el mercado o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultado con fines de negociación, ver nota 5.

- (g) Activos financieros disponibles para la venta y hasta su vencimiento
Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento comprenden los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos:
 - (a) Hayan sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento. Se considera que existe dicha intención, sólo si la política de inversión de la empresa prevé la tenencia de estos instrumentos bajo condiciones que impiden su venta, cesión o reclasificación, salvo en los casos descritos en artículo 16° de la Resolución N° 7033-2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Las empresas deberán tener la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento.
- (c) Son instrumentos distintos de: i) los que, en el momento de reconocimiento inicial, la empresa haya designado para contabilizar al valor razonable con cambios en resultados y ii) los que la empresa haya designado como activos disponibles para la venta.
- (d) Deberán contar con clasificaciones de riesgo, de acuerdo a los requerimientos establecidos por la SBS.
- (e) Otros que oportunamente establezca la Superintendencia vía norma de aplicación general.

Las empresas, para clasificar sus inversiones en esta categoría, deberán evaluar si tienen la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento cada vez que decidan clasificar un instrumento y al cierre de cada ejercicio anual.

No pueden estar clasificados en esta categoría:

- (i) Los instrumentos de inversión que la empresa planifique mantener por un período indeterminado;
- (ii) Los instrumentos de inversión emitidos por entidades del grupo económico de la empresa;
- (iii) Los instrumentos que cuenten con una opción de rescate del emisor, a menos que de las condiciones del instrumento se determine que la ejecución de la opción permite que la empresa recupere de manera sustancial el costo amortizado de los referidos instrumentos, entendiéndose como tal a la recuperación de por lo menos el 90% del costo amortizado, y siempre que la empresa tenga la intención y la capacidad para mantenerlo hasta su rescate o vencimiento;
- (iv) Aquellos que cuenten con la opción de rescate por parte de la empresa;
- (v) Instrumentos de deuda perpetua que prevén pagos por intereses por tiempo indefinido; y,
- (vi) Otros que la SBS comunique mediante norma de aplicación general.

Por otro lado, en las inversiones disponibles para la venta comprenden todos los instrumentos de inversión que no se encuentren clasificados en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán instrumentos de inversión que por norma expresa se señale.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no mantiene inversiones clasificadas en las categorías "Inversiones disponibles para la venta" o "Inversiones a vencimiento".

- (h) Cartera de créditos y provisión para créditos de cobranza dudosa -
La cartera de créditos, producto del financiamiento a personas naturales, se transfieren como Título de Crédito Hipotecario Negociables (TCHN) a Seguros Sura, bajo la modalidad de endoso, a una tasa menor a la establecida en el contrato de crédito. El diferencial entre el valor presente de los flujos futuros a la tasa del contrato y la tasa de endoso, es reconocido por la Compañía como un ingreso en el rubro "Resultados por operaciones financieras" del estado de resultados y

Notas a los estados financieros (continuación)

otro resultado integral, en el momento del endoso. Como producto de la transferencia de esta cartera, la Compañía transfiere el riesgo de crédito de la cartera y asume el riesgo de prepago.

Cuando el cliente efectúa la cancelación total o parcial del crédito endosado, la Compañía efectúa la recompra del íntegro del saldo del TCHN y en el mismo momento efectúa la transferencia del saldo, neto del prepago del TCHN a Seguros Sura bajo la modalidad de reendoso, por el cual se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral costos por recompra de créditos endosados en el rubro “Gastos por intereses” e ingresos por reendoso de cartera en el rubro “Resultado por operaciones financieras”. Asimismo, la Compañía efectúa la gestión de cobranza y recaudación de las cuotas de estos créditos, y el importe cobrado se registra en el estado de situación financiera en el rubro “Obligaciones con el público”, y el dinero es depositado en las cuentas corrientes de Seguros Sura en los primeros días del mes siguiente de la fecha de recaudación.

Tal como se indica en la nota 1 (e), la Compañía otorga créditos hipotecarios en nuevos soles a través del Programa Fondo Mi Vivienda auspiciado por el Estado. Este Programa otorga el Bono del Buen Pagador o Premio, por el cual el Fondo asume el pago de ciertas cuotas de los beneficiarios de los créditos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas definidas por el Fondo.

Asimismo, la Compañía otorga, en menor cuantía, créditos para financiar la construcción y/o promoción de proyectos inmobiliarios (viviendas, condominios, conjuntos habitacionales, entre otros).

La Compañía determina la provisión de cobranza dudosa de la cartera de créditos de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N° 11 356-2008 “Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones”. En concordancia con dicha Resolución, se efectúa una clasificación de los clientes en las siguientes categorías: (i) normal, (ii) con problemas potenciales, (iii) deficiente, (iv) dudoso o (v) pérdida, sobre la base del grado de incumplimiento de pago de cada deudor.

El cálculo de la provisión se realiza utilizando ciertos porcentajes establecidos en función de la clasificación del deudor y del tipo de garantía recibida, tal como se indica a continuación:

Categoría de riesgo	CSG (i)	CGP (ii)	CGPMRR (iii)	CGPA (iv)
	%	%	%	%
Normal	0.70	0.70	0.70	0.70
Con problema potencial	5.00	2.50	1.25	1.00
Deficiente	25.00	12.50	6.25	1.00
Dudoso	60.00	30.00	15.00	1.00
Pérdida	100.00	60.00	30.00	1.00

Notas a los estados financieros (continuación)

Donde:

- (i) Créditos sin garantías.
- (ii) Créditos con garantías preferidas.
- (iii) Créditos con garantías preferidas de muy rápida realización.
- (iv) Créditos con garantías preferidas autoliquidables.

Mediante la Circular SBS N°2193-2010, de fecha 28 de setiembre de 2010, se estableció las tasas de componentes procíclicos de las provisiones, sobre los créditos directos e indirectos para los deudores clasificados en la categoría Normal. De acuerdo con las tablas de provisión establecidas por la SBS, el porcentaje de provisión procíclico para los créditos hipotecarios es de 0.40 por ciento.

- (i) Provisión de riesgo de prepago y cancelación anticipada de la cartera endosada como TCHN a Seguros Sura -
La provisión por riesgo de pre-pago, corresponde a la estimación del importe a pagar a Seguros Sura por las cancelaciones anticipadas del íntegro del crédito y de las amortizaciones parciales. Hasta el 31 de diciembre de 2012, esta provisión se determinó sobre la base de un modelo que contempla la pérdida estimada considerando un plazo promedio de prepago de 84 meses del 10 por ciento de los créditos hipotecarios endosados.

A partir del 1° de enero de 2013, se efectúa la provisión de prepago, considerando un plazo promedio de pre-pago de los últimos seis meses aplicando un porcentaje entre 0.44 y 0.54 por ciento sobre el saldo de la cartera endosada. Este porcentaje se obtiene de comparar el valor nominal prepagado con el saldo del valor nominal de la cartera endosada.

Periódicamente, la Gerencia efectúa, revisiones y análisis formales del modelo a partir del comportamiento de la cartera de créditos hipotecarios con la finalidad de ir ajustando el modelo y estimar una provisión más razonable.

- (j) Baja de activos financieros -
Al 31 de diciembre de 2012, las normas de la SBS, no definen los criterios para dar de baja los activos financieros. Con la entrada en vigencia de la Resolución SBS N°7036- 2012, se precisan los criterios para la baja de activos financieros, en la cual se establece que ésta condición se cumple, cuando y sólo cuando:

- (i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- (ii) se transfiera el activo financiero y cumpla las condiciones para la baja del activo, conforme a lo establecido en el literal siguiente.

Asimismo, se establece que la transferencia un activo financiero se cumple si, y solo si:

- (a) Se ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero; o

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores. Cuando esto ocurra, la entidad tratará la operación como si fuese una transferencia de activos financieros si, y solo si, se cumplen las dos condiciones siguientes:
- (i) La entidad no está obligada a pagar ningún importe a los perceptores eventuales, a menos que cobre importes equivalentes del activo original. Los anticipos a corto plazo hechos por la entidad, con el derecho a la recuperación total del importe más el interés acumulado (devengado) a tasas de mercado, no violan esta condición.
 - (ii) La entidad tiene prohibido, según las condiciones del contrato de transferencia, la venta o la pignoración del activo original, salvo como garantía de pago de los flujos de efectivo comprometidos con los perceptores eventuales.
- (k) Instalaciones, mobiliario y equipo -
El costo inicial de las instalaciones, mobiliario y equipo comprende (i) el precio de compra e impuestos de compra no reembolsables, (ii) cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso, y (iii) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo.

El modelo del costo es el único modelo de reconocimiento posterior. En tal sentido, los elementos de inmueble, mobiliario y equipo se reconocen por su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los desembolsos incurridos después de que tales activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos del mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan normalmente a resultados del periodo en que se incurren tales costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de los activos, más allá de su estándar de desempeño original, dichos desembolsos son capitalizados como un costo adicional.

La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas, los cuales son determinados sobre los requerimientos tributarios en el Perú:

	Años
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio, y de ser necesario se ajustan prospectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(l) Intangibles -

Los intangibles están relacionados principalmente con la inversión efectuada en la adquisición de licencias de programas de cómputo, utilizado en las operaciones propias de la Compañía y se registran inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se miden al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por desvalorización. Los intangibles se amortizan bajo el método de línea recta, sobre la base de su vida útil estimada de 3 años para licencias y 5 años para software. El período y método de amortización son revisados y ajustados prospectivamente a cada fecha del ejercicio de corresponder.

(m) Deterioro de valor de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para subsidiarias que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, se reconocen en el estado de resultados y otro resultado integral en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados y otro resultado integral.

(n) Arrendamientos -

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento, está basada en la sustancia del acuerdo a la fecha de éste, dependiendo del uso específico del activo.

Los arrendamientos financieros, los cuales transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de un bien arrendado, son capitalizados al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos por arrendamiento son asignados entre los costos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de tal manera que se alcance una tasa de interés constante durante la vida remanente del pasivo. Los costos financieros son cargados directamente contra los resultados del ejercicio. Los costos capitalizados son depreciados en base a la vida útil estimada del activo respectivo.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento financiero.

Los arrendamientos en los que el arrendador retiene efectiva y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados son clasificados como arrendamientos operativos. Los ingresos y desembolsos por arrendamientos operativos son reconocidos en el rubro "Resultado por operaciones financieras" respectivamente, en el estado de resultados y otro resultado integral en base al método de línea recta durante la duración del contrato.

(o) Reconocimiento de los ingresos y gastos -

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en los resultados del periodo en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés pactadas libremente con los clientes; excepto en el caso de los intereses generados por créditos en situación de vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, cuyos intereses se reconocen como ganados en la medida en que son cobrados. Cuando la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y la colocación es reclasificada a la situación de vigente y/o a las categorías de normal, con problema potencial o deficiente, los intereses se reconocen nuevamente sobre la base del devengado.

Los otros ingresos y gastos se reconocen como ganados o incurridos en el periodo en que se devengan. En particular, el ingreso del endoso de Títulos de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) a Seguros Sura S.A. se reconoce al momento de la transferencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

(p) Impuestos -

(i) Impuesto a la renta corriente -

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a la autoridad tributaria. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía y sobre la base de las normas tributarias vigentes.

(ii) Impuesto a la renta diferido -

Es registrado usando el método del pasivo en base a las diferencias temporales entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anularán.

Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios tributarios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos; reconociendo un activo diferido previamente no reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios futuros tributarios permitan su recuperabilidad o reduciendo un activo diferido en la medida en que no sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros suficientes para permitir que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido contablemente.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera 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. El activo y pasivo diferido 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 estado de situación financiera.

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(q) Provisiones y contingencias -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado, es probable que se produzca un desembolso de efectivo para liquidar la obligación, y es posible efectuar de manera confiable un estimado del monto de la obligación. El gasto relacionado con una provisión es presentado en el estado de resultados y otro resultado integral, neto de cualquier reembolso. Si el efecto del tiempo en el valor del dinero es significativo, las provisiones son descontadas usando una tasa de interés que refleja los riesgos específicos del pasivo. Cuando se efectúa el descuento, el aumento en la provisión debido al paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero.

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía.

(r) Pérdida por acción -

La pérdida básica y diluida por acción se calcula dividiendo la pérdida por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Las acciones que se emiten por capitalización de utilidades constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la utilidad básica y diluida por acción son las mismas en los años presentados, ver nota 19(d).

(s) Estados financieros comparativos -

Se ha efectuado las siguientes reclasificaciones en los estados financieros del año 2012, para fines comparativos con el período corriente:

Estado de situación financiera

- (i) Se transfirió del rubro "Otros activos" al rubro "Cuentas por cobrar", un importe de S/.312,000.
- (ii) Se transfirió del rubro "Otros activos" al rubro "Intangibles", un importe de S/.314,000.
- (iii) Se transfirió del rubro "Obligaciones con el público" al rubro "cuentas por pagar" un importe de S/.159,000.

Estado de resultados y otro resultado integral

- (i) Se transfirió del rubro "Gastos financieros" al rubro "Ganancia (pérdida) neta por diferencia en cambio" un importe de S/.468,000.
- (ii) Se transfirió del rubro "Gastos financieros" al rubro "Otros ingresos y gastos" un importe de S/.33,000.
- (iii) Se transfirió del rubro "Gastos por intereses" al rubro "Pérdida neta por diferencia en cambio" un importe de S/.485,000.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Gerencia de la Compañía considera que las reclasificaciones realizadas permiten una mejor presentación de los estados financieros de la Compañía y es consistente con las normas de la SBS.

(t) Nuevos pronunciamientos contables -

(t.1) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2013 -

El CNC a través de la Resolución N°052-2013-EF/30 emitida el 24 de enero de 2013 oficializó las modificaciones de la NIIF 10 y 12 y de la NIC 27; asimismo mediante Resolución N°053-2013-EF/30 emitida el 11 de setiembre de 2013, oficializó la CINIIF 21 y la versión 2013 de las NIC, NIIF y CINIIF vigentes. La aplicación de las versiones es a partir del día siguiente de la emisión de la resolución o posteriormente, según la entrada en vigencia estipulada en cada norma específica.

Asimismo, el 14 de marzo de 2012, mediante Resolución N°050-2012-EF/30, el CNC acordó mantener la aplicación en el país del método de participación patrimonial para registrar en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

(t.2) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas pero no vigentes al 31 de diciembre de 2013 -

- NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación (modificada)", efectiva para los períodos que comiencen en o a partir del 1° de enero de 2014
- NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (modificada)", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1° de enero de 2014.
- NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición", esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia.
- CINIIF 21 "Gravámenes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1° de enero 2014.
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 27 "Estados financieros consolidados y separados", efectivas para los períodos que comiencen en o a partir del 1° de julio de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mejoras a la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2 "Pagos basados en acciones", NIIF 3 "Combinaciones de empresas", NIIF 8 "Segmentos de operación", NIIF 13 "Medición del valor razonable", NIC 16 "Propiedades, planta y equipo", NIC 24 "Información a revelar sobre partes relacionadas", NIC 38 "Activos intangibles" y NIC 40 "Propiedades de inversión", efectivas para los períodos que comiencen en o a partir del 1° de julio de 2014.

La Compañía, considera necesario que la SBS incluya las NIIF descritas en párrafos anteriores como parte de las normas evaluadas en el proceso de armonización, con el propósito de proceder a evaluar su impacto en los estados financieros.

4. Disponible

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Caja y fondos fijos	4	4
Cuentas corrientes y de ahorros (b)	3,745	7,028
Depósito a plazo (c)	<u>2,043</u>	<u>7,664</u>
Total	<u>5,792</u>	<u>14,696</u>

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes y de ahorros en entidades financieras del mercado local en nuevos soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y las cuentas de ahorro generan intereses a tasas vigentes de mercado.
- (c) Al 31 de diciembre de 2013, los depósitos a plazo están denominados en nuevos soles, generan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 3.88 y 4.10 por ciento en nuevos soles (entre 3.35 y 3.85 por ciento al 31 de diciembre de 2012), y al 31 de diciembre de 2012, están denominadas en dólares estadounidenses y reditúan una tasa entre 0.45 por ciento y 0.75 por ciento anual, tienen vencimientos originales menores a 30 días y se mantienen en instituciones financieras locales de reconocido prestigio.

La disminución del rubro se origina principalmente por el incremento de los desembolsos por la colocación de créditos hipotecarios.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

Al 31 de diciembre de 2013	Moneda	Valor cuota	N° de Cuotas	Valor de mercado S/.(000)
Sura corto plazo	Nuevos soles	122.05	21,208	<u>2,588</u>
Al 31 de diciembre de 2012	Moneda	Valor cuota	N° de Cuotas	Valor de mercado S/.(000)
Sura corto plazo	Nuevos soles	118.53	12,660	<u>1,500</u>

(b) A continuación se presenta el movimiento del rubro de los años 2013 y 2012:

	Fondos mutuos S/.(000)
Saldo al 1° de enero de 2012	-
Compras	<u>1,500</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,500
Compras	2,000
Rescates	(1,000)
Ganancia por cambios en el valor razonable registrado en resultados, nota 19	<u>88</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>2,588</u>

6. Cartera de créditos, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Créditos directos		
Vigentes	69,229	46,501
Vencidos	<u>470</u>	<u>1,047</u>
	69,699	47,548
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	156	97
Provisión para colocaciones de cobranza dudosa (e)	<u>(2,904)</u>	<u>(2,132)</u>
Total créditos directos	<u>66,951</u>	<u>45,513</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La cartera de créditos hipotecarios está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en moneda nacional y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el 74 y 76 por ciento, corresponde a préstamos realizados a través del programa de Fondo Mi Vivienda.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha reconocido ingresos por intereses de créditos por S/.5,967,000 y S/.3,436,000 respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados y otro resultado integral, ver en nota 18(a).

(b) Los créditos por tipo de producto, son los siguientes:

	Cantidad de clientes		Total importe	
	2013	2012	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Créditos Fondo Mi Vivienda	447	328	51,717	36,528
Créditos hipotecarios	80	57	14,882	9,342
Créditos inmobiliarios	6	4	3,100	1,678
	<u>533</u>	<u>389</u>	<u>69,699</u>	<u>47,548</u>

(c) La cartera de créditos hipotecarios y Fondo Mi Vivienda está respaldada por garantías preferentes por S/.47,896,000 al 31 de diciembre de 2013 (S/.44,440,000 al 31 de diciembre de 2012), y la garantía de créditos inmobiliarios está respaldado por garantías preferentes por S/.91,801,000 (S/.38,058,000 al 31 de diciembre de 2012), ver nota 17(c).

(d) De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 la cartera de créditos de la Compañía está clasificada por riesgo como sigue:

	Cantidad de clientes		Total importe	
	2013	2012	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Normal	518	371	68,038	45,389
Con problemas potenciales	6	6	819	676
Deficiente	4	4	499	607
Dudoso, nota 6(h)(*)	5	6	343	681
Pérdida, nota 6(h)(*)	-	2	-	195
	<u>533</u>	<u>389</u>	<u>69,699</u>	<u>47,548</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) El movimiento de la provisión para colocaciones de cobranza dudosa fue como sigue:

	Provisión			
	Específica S/.(000)	Genérica S/.(000)	Prepago S/.(000)	Total S/.(000)
Saldos al 1° de enero de 2012	143	301	359	803
Provisión con cargo a los resultados del año (*)	288	203	961	1,452
Recuperación de provisiones (*)	(87)	(9)	-	(96)
Diferencia de cambio	(2)	(2)	(23)	(27)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	342	493	1,297	2,132
Provisión con cargo a los resultados del año (*)	200	249	514	963
Recuperación de provisiones (*)	(218)	(11)	-	(229)
Diferencia de cambio	3	4	31	38
Saldos al 31 de diciembre de 2013	327	735	1,842	2,904

- (*) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cartera de créditos ha generado pérdidas por cobranza dudosa por S/.734,000 y S/.1,356,000, respectivamente, que se encuentra registrada en el estado de resultados y otro resultado integral.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la provisión para colocaciones de cobranza dudosa, así como las relacionadas con los prepagos, registradas al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas, ver nota 3(h).

- (f) Las tasas efectivas anuales de interés se fijan con base en las condiciones del mercado. En el año 2013, la tasa de interés anual en moneda nacional fluctuó entre 9.15 y 10.25 por ciento y entre 9.90 y 11.50 por ciento en moneda extranjera (entre 10.00 y 11.50 por ciento en moneda nacional y entre 9.50 y 11.50 por ciento en moneda extranjera, en el año 2012).
- (g) Los intereses, comisiones y gastos sobre créditos o cuotas que se encuentren en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías Dudoso o Pérdida, se contabilizan como ingresos o rendimientos en suspenso y son reconocidos como ingreso en el estado de resultados y otro resultado integral cuando son efectivamente cobrados. Los importes no reconocidos como ingresos por este concepto, ascendieron a S/.38,990 y S/.71,696 al 31 de diciembre del 2013 y de 2012, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (h) A continuación se presenta el saldo de la cartera de créditos clasificado por vencimiento al 31 de diciembre de 2013 y de 2012:

	2013		2012	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
Por vencer:				
Hasta 1 mes	27	-	33	0.20
De 1 a 3 meses	1,836	2.70	207	0.40
De 3 meses a 1 año	2,666	3.90	1,785	3.80
De 1 a 3 años	4,550	6.60	2,714	5.80
De 3 años a más	60,150	86.80	41,762	89.80
	<u>69,229</u>	<u>100.00</u>	<u>46,501</u>	<u>100.00</u>
Vencidos:				
Hasta 1 mes	417	88.72	-	-
De 1 a 2 meses	53	11.28	2	0.19
De 1 a 3 meses	-	-	1	0.10
De 3 meses a más (*)	-	-	1,044	99.71
	<u>470</u>	<u>100.00</u>	<u>1,047</u>	<u>100.00</u>

(*) Durante el primer trimestre de 2013, estos créditos fueron endosados a Seguros Sura como TCHN.

7. Cuentas por cobrar

- (a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por cobrar por endoso de Títulos de Crédito		
Hipotecario Negociables (b)	8,423	6,636
Impuesto temporal a los activos netos (c)	581	307
Pago a cuenta de Impuesto a la renta (d)	224	-
Cuotas condonadas por cobrar - FMVI (e)	159	107
Otros	74	22
	<u>9,461</u>	<u>7,072</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponde las cuentas por cobrar a Seguros Sura por la venta de títulos de créditos hipotecarios negociables (que no corresponden a créditos hipotecarios del Fondo Mi Vivienda), los cuales fueron cobrados los primeros días del mes de enero de 2014 y de 2013 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2013 correspondían a 30 créditos endosados en nuevos soles por S/.6,439,000 y 10 créditos endosados en dólares estadounidenses por S/.1,984,000 (18 créditos endosados en nuevos soles por S/.3,064,000 y 19 créditos endosados en dólares estadounidenses por S/.3,572,000 al 31 de diciembre de 2012).
- (c) Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a los pagos realizados en los años 2013, 2012 y 2011 por S/.274,000, S/.173,000 y S/.134,000, respectivamente. Durante el año 2013, la Compañía ha solicitado la devolución del impuesto temporal a los activos netos realizados en los años 2011 y 2012.
- (d) Con la entrada en vigencia de la modificación de la Ley del Impuesto de la Renta, las empresas solo pueden solicitar la suspensión del pago a cuenta del impuesto a la renta a partir del mes de mayo de cada ejercicio fiscal (hasta el 31 de diciembre de 2012, la solicitud de suspensión se efectuaba en enero y julio de cada ejercicio fiscal).
- (e) Corresponden a cuotas por cobrar al Fondo Mi Vivienda por el Bono de Buen Pagador, tal como se indica en la nota 3(h), las cuales han sido cobradas durante enero 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del rubro por los ejercicios 2013 y 2012:

	2013				2012	
	Instalaciones y mejoras S/.(000)	Muebles y enseres S/.(000)	Equipos de cómputo S/.(000)	Equipos diversos S/.(000)	Total S/.(000)	Total S/.(000)
Costo						
Saldos al 1° de enero	636	187	449	135	1,407	1,270
Adiciones (b)	54	4	36	2	96	137
Saldos al 31 de diciembre	690	191	485	137	1,503	1,407
Depreciación acumulada						
Saldos al 1° de enero	213	61	294	36	604	420
Depreciación del año	63	19	79	15	176	184
Saldos al 31 de diciembre	276	80	373	51	780	604
Valor neto en libros	414	111	112	86	723	803

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, las adiciones corresponden, principalmente instalaciones y a equipos de cómputo para el uso del área de sistemas.

(c) Las instalaciones, mobiliario y equipo totalmente depreciados que se encuentran en uso al 31 de diciembre de 2013 ascendieron a aproximadamente S/.150,863 (aproximadamente S/.131,605 al 31 de diciembre de 2012).

(d) La Compañía cuenta con pólizas de seguros emitidas por Rimac Seguros, contra incendio, robo y asalto y deshonestidad que aseguran sus principales activos.

(e) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no existen prendas ni se han otorgado en garantía a terceros los bienes de instalaciones, mobiliario y equipo de la Compañía.

(f) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia considera que no hay situaciones que indiquen que existe un deterioro en el valor neto del rubro "Instalaciones, mobiliario y equipo".

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Otros activos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Intangibles, neto (b)	205	314
Otros	<u>10</u>	<u>-</u>
	<u>215</u>	<u>314</u>

(b) El rubro de intangibles está compuesto por software y licencias para la utilización de equipos de cómputo cuyo costo total al 31 de diciembre de 2013 asciende a S/.729,000 (S/.685,00 al 31 de diciembre 2012) y su amortización acumulada y del año 2013 asciende a S/.524,000 y S/.153,000, respectivamente, (S/.371,000 y S/.104,000, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012).

10. Obligaciones con el público

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponde a las cuotas cobradas por Hipotecaria Sura producto de la administración de los créditos que fueron endosados a Seguros Sura y que se encuentran pendientes de transferencia a dichas fechas.

11. Cuentas por pagar

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Cuentas por pagar por recompra de TCHN (b), nota 16	1,038	703
Vacaciones por pagar	594	236
Seguro de desgravamen por pagar a Seguros Sura, nota 16	201	130
Proveedores	93	116
Tasaciones por pagar	65	60
Tributos y contribuciones	55	68
AFP por pagar	51	58
EsSalud por pagar	29	33
Remuneraciones por pagar	4	9
Administración, nota 16	<u>4</u>	<u>21</u>
	<u>2,134</u>	<u>1,434</u>

(b) Corresponde al importe pendiente de desembolso a Seguros Sura por los prepagos efectuados por los clientes, de acuerdo a lo señalado en la nota 3(h). Al 31 de diciembre de 2013, comprenden 6 colocaciones (4 colocaciones al 31 de diciembre de 2012). Los desembolsos de estos importes se efectuaron los primeros días de enero de 2014 y de 2013, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Provisiones y otros pasivos

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Operaciones en trámite (b)	7,085	6,178
Bonos del personal	672	-
Compensación por tiempo de servicio	83	72
Provisiones	76	-
	<u>7,916</u>	<u>6,250</u>

(b) Las operaciones en trámite corresponden a los créditos otorgados en los últimos días de diciembre de 2013 y de 2012, los cuales se encuentran pendientes de emisión de cheque de gerencia a dichas fechas. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, comprenden 33 y 36 créditos respectivamente, los cuales fueron pagados los primeros días de enero de 2014 y de 2013, respectivamente.

13. Adeudados y obligaciones financieras por pagar

Tal como se menciona en la nota 1(b), la Compañía recibe préstamos de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), según Convenio de Canalización de Recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MI VIVIENDA, y con estos flujos concede préstamos a los beneficiarios del Fondo Mi Vivienda a fin que sea utilizado para la construcción y adquisición de viviendas, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de El Fondo y el Reglamento de Crédito.

Estos pasivos se encuentran garantizados con la cartera crediticia hasta por el monto de la línea utilizada e incluye acuerdos específicos sobre cómo deben ser usados los fondos, las condiciones financieras que deben mantenerse y otros asuntos administrativos. En opinión de la Gerencia, la Compañía viene cumpliendo con esos requerimientos. Estas transacciones mantienen una tasa de interés efectiva anual que fluctuó entre 6.6 por ciento y 7.6 por ciento cuyos vencimientos se encuentran entre el 2023 y el 2033 al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Al 31 de diciembre de 2013, la porción corriente asciende a S/.1,556,000 y la porción no corriente a S/.49,792,000 (S/.1,001,000 y S/.35,242,000, respectivamente al 31 de diciembre de 2012).

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha devengado gastos por intereses de este concepto por S/.2,503,000 y S/.1,681,000 respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Gastos por intereses" del estado de resultados y otro resultado integral, ver nota 18.

14. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el capital social de la Compañía está representado por 31,254,200 acciones comunes, respectivamente, íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1 por acción.

Notas a los estados financieros (continuación)

En la Junta General de Accionista celebrada el 20 de noviembre de 2012, se acordó el aumento de capital social de la Compañía efectuado por Seguros Sura, por S/.10,200,000, que se encuentra íntegramente suscrito y pagado, cuyo valor nominal es de S/.1 por acción.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 Seguros Sura mantiene el 99.98 por ciento de las acciones comunes.

(b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, las empresas del sistema financiero están obligadas a detraer no menos del 10 por ciento de la utilidad neta del año después de impuestos, hasta alcanzar un monto no menor al 35 por ciento del capital social. Esta reserva sustituye a la reserva legal establecida por la Ley General de Sociedades; y puede ser utilizada únicamente para cubrir pérdidas acumuladas.

(c) Patrimonio efectivo -

De acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Legislativo N°1028, el patrimonio efectivo deber ser igual o mayor al 10 por ciento de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo total que corresponden a la suma de: el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, en aplicación del Decreto Legislativo N°1028 y modificatorias, la Compañía mantiene los siguientes importes en relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario):

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Activos y créditos ponderados por riesgos totales (*) (a)	50,943	35,438
Patrimonio efectivo		
Patrimonio efectivo básico :		
Capital social	31,254	31,254
Reserva legal	67	67
Resultados acumulados	(8,182)	(7,603)
Total Patrimonio efectivo básico	23,139	23,718
Total patrimonio efectivo suplementario (**)	536	365
Total Patrimonio efectivo (b)	23,675	24,083
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo (b) / (a)	46.47%	67.96%

(*) Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, corresponde a los requerimientos de patrimonio efectivo, por riesgo operacional, riesgo de mercado, y por riesgo de crédito, por los cuales la Compañía viene cumpliendo con las metodologías señaladas en las Resoluciones SBS N° 2115-2009, N° 6328-2009 y N° 14354-2009.

Notas a los estados financieros (continuación)

(**) Corresponde a la exposición del valor en libros de los activos financieros que mantiene la Compañía, calculado de acuerdo a ciertos porcentajes establecidos en la Resolución N°8425-2011.

En julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N°8425-2011, mediante la cual establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional, las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo, de acuerdo con cierta metodología descrita en dicha resolución. En aplicación de dicha norma, el requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés en el libro bancario y otros riesgos. Asimismo, establece un período de adecuación gradual de cinco años a partir de julio de 2012. Al 31 de diciembre de 2013, el porcentaje de adecuación establecido por la SBS es el 55 por ciento, por lo que el requerimiento adicional de patrimonio efectivo estimado por la Compañía asciende a aproximadamente S/.381,000 (S/.267,000 con el 40 por ciento de porcentaje de adecuación establecido por la SBS al 31 de diciembre de 2012).

En opinión de la Gerencia, la Compañía viene cumpliendo con los requerimientos establecidos en la resolución anteriormente mencionada.

(d) Pérdida por acción -

La pérdida por acción es calculada dividiendo el resultado neto correspondiente a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

	Acciones en circulación En miles	Acciones base para el cálculo En miles	Días de vigencia hasta el cierre del año	Promedio ponderado de acciones S/.(000)
Ejercicio 2012				
Saldo al 1° de enero de 2012	21,054	21,054	365	21,054
Aporte de capital (i)	10,200	10,200	25	699
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>		<u>21,753</u>
Ejercicio 2013				
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>31,254</u>	<u>31,254</u>	365	<u>31,254</u>

(i) Corresponde a los aportes de capital cancelados en efectivo el 6 de diciembre 2012, ver nota 14(a).

Notas a los estados financieros (continuación)

El cálculo de la utilidad neta por acción al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2013			Al 31 de diciembre de 2012		
	Pérdida (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (En miles)	Pérdida por acción S/.(000)	Pérdida (numerador) S/.(000)	Acciones (denominador) (En miles)	Pérdida por acción S/.(000)
Pérdida neta por acción básica y diluida	<u>(579)</u>	<u>31,254</u>	<u>(0.019)</u>	<u>(3,649)</u>	<u>21,753</u>	<u>(0.168)</u>

15. Situación tributaria

- (a) La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la tasa de impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.
- (b) A partir del ejercicio 2012, con la modificación introducida por la Ley No. 29645 a la Ley del Impuesto a la Renta, se incluye también como uno de los supuestos exonerados del Impuesto a la Renta, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional.

Por su parte, la Ley No. 29663, modificada posteriormente por la Ley No. 29757, estableció que se consideran rentas de fuente peruana a las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.

Para tales efectos, se debe considerar que se produce una enajenación indirecta cuando se enajenan acciones o participaciones representativas del capital de una persona jurídica no domiciliada en el país que, a su vez, es propietaria - en forma directa o por intermedio de otra u otras personas jurídicas - de acciones o participaciones representativas del capital de una o más personas jurídicas domiciliadas en el país, siempre que se produzcan ciertas condiciones que establece la ley. Al respecto, también define los supuestos en los cuales el emisor es responsable solidario.

Finalmente, mediante la Ley No. 29966, se prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2015 la exoneración del impuesto general a las ventas sobre los intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país, siempre que la emisión se efectúe al amparo de la Ley del Mercado de Valores, aprobada por Decreto Legislativo No. 861, o por la Ley de Fondos de Inversión, aprobada por Decreto Legislativo No. 862, según corresponda.

- (c) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Sobre la base del análisis de las operaciones de la

Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (d) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir la determinación del Impuesto a la Renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos.

Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2009 a 2013 están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

- (e) De conformidad con el Decreto Legislativo 774, Art. 50, las personas jurídicas domiciliadas pueden compensar la pérdida neta de fuente peruana que se registren en un ejercicio gravable, adoptando alguno de los siguientes sistemas:
- a. compensar la pérdida neta imputándola, año a año hasta agotar su importe, a las rentas netas que obtengan en los cuatro ejercicios inmediatos posteriores computados a partir del ejercicio siguiente al de su generación, ó
 - b. compensar la pérdida neta imputándola año a año, hasta agotar su importe, al 50 por ciento de las rentas netas que se obtengan en los ejercicios inmediatos posteriores.

La Compañía ha optado por el sistema (a), para efectuar la compensación de sus pérdidas tributarias.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía determinó pérdidas tributarias por utilizar en años futuros por S/. 3,417,754 y S/. 4,759,774, respectivamente, y la Gerencia, sobre la base de los resultados tributarios de años anteriores así como los resultados del año 2013, considera que aún no existen las bases que le permitan aseverar, más allá de cualquier duda razonable, que estas podrán ser recuperadas en ejercicios futuros, razón por la cual y a la fecha de los estados financieros no constituyó un activo tributario diferido. Asimismo, la Gerencia espera que sobre la base de sus presupuestos y actividades a realizar en el 2014 y en adelante tenga una mayor certeza sobre la realización de estas pérdidas a fin de reconocer si existen condiciones para el reconocimiento de este activo y así como su utilización posterior en un periodo de 3 años. Cabe indicar que en el año 2013, la Compañía obtuvo una utilidad tributaria ascendente a S/. 1,073,000, la cual fue compensada con la pérdida tributaria arrastrable del año 2009, por lo cual la Compañía no obtuvo un impuesto a la renta corriente.

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Transacciones con principal y entidades relacionadas

- (a) Al 31 de diciembre 2013 y 2012, los saldos y transacciones con empresas relacionadas y su principal Seguros Sura S.A., es como sigue:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Estado de situación financiera		
Activo		
Valor razonable con cambio en resultados, nota 5		
Fondos Sura, nota 5	2,588	1,500
Cuentas por cobrar		
Seguros Sura, nota 7	8,423	6,636
Pasivo		
Obligaciones con el público		
Seguros Sura, nota 10	1,193	2,253
Cuentas por pagar		
Seguros Sura, nota 11	1,243	854
Estado de resultados y otro resultado integral		
Gastos por recompra de TCHN		
Seguros Sura, nota 18	4,378	3,638
Ingresos por servicios financieros		
Seguros Sura	13	13
Resultado por operaciones financieras		
Seguros Sura, nota 19	14,169	10,457
Gastos de administración		
Seguros Sura (b)	454	415
Sura Chile (c)	106	-

- (b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a gastos por arrendamiento de la oficina administrativa y estacionamientos en donde opera la Compañía por S/.217,000 y S/.209,000, respectivamente. Así como también gastos por la prestación de servicios recibidos de Seguros Sura relacionados con auditoría interna, recursos humanos, legal, administración y otros por S/.237,000 y S/.206,000, respectivamente.
- (c) Corresponde a desembolsos por consultorías de gestión y administración.
- (d) Los gastos por participaciones, remuneraciones y otros conceptos otorgados a los miembros de la Gerencia clave de la Compañía ascendieron a aproximadamente S/.1,343,000 y S/.1,143,000 por los años 2013 y de 2012, respectivamente, y se encuentran incluidos en el rubro "Gastos de administración" en el estado de resultados y otro resultado integral.

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Cuentas de orden

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Contra cuenta de cuentas de orden acreedoras		
Valores recibidos en cobranza país (b)	347,938	234,615
Hipotecas y garantías recibidas (c)	<u>163,362</u>	<u>95,141</u>
	<u>511,300</u>	<u>329,756</u>
Contingencia		
Líneas de crédito no utilizadas (d)	<u>38,385</u>	<u>19,339</u>
Cuentas de orden		
Otras cuentas de orden deudoras (e)	<u>25,979</u>	<u>169</u>
Total cuentas de orden y de garantías	<u>575,664</u>	<u>349,264</u>

(b) La Compañía mantiene en cuentas de orden el control de los títulos de créditos Hipotecarios Negociables, endosados a Seguros Sura los cuales al 31 de diciembre de 2013 está compuesta por un valor nominal de S/.345,038,000 e intereses devengados por S/.2,900,000 (S/.232,833,000 y S/.1,782,000, respectivamente al 31 de diciembre 2012).

(c) Las garantías que mantiene la Compañía relacionadas con la cartera de créditos, se presentan a continuación:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Tipo de garantía		
Preferente		
Hipoteca	122,481	65,118
Garantía mobiliaria	11,706	12,218
Bloqueo registral	<u>5,510</u>	<u>5,162</u>
	139,697	82,498
No preferente		
Carta fianza	19,254	10,161
Fianza solidaria	<u>4,411</u>	<u>2,482</u>
	<u>163,362</u>	<u>95,141</u>

(d) Comprenden las Líneas de crédito no utilizadas, de la cartera de clientes de créditos inmobiliarios que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (e) El 9 de noviembre de 2012, se promulgó la Resolución N° 8548-2012 el cual entró en vigencia el 1° de enero de 2013, y modificó al plan contable de las empresas del sistema financiero, estableciendo incorporar subcuentas y cuentas analíticas en el rubro de "Otras cuentas de orden deudoras que se presentan a continuación":

Tipo de garantía	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Adquisición o construcción de primera vivienda con hipoteca inscrita a tasa fija - FMV	2,941	97
Adquisición o construcción de primera vivienda con hipoteca inscrita a tasa fija -Hipoteca	1,415	-
Adquisición o construcción de primera vivienda sin hipoteca inscrita a tasa fija - FMV	14,074	-
Adquisición o construcción de primera vivienda sin hipoteca inscrita a tasa fija - Hipoteca	5,631	-
Otros sin hipoteca inscrita	1,433	-
Intereses en suspenso	39	72
Reparos tributarios	446	-
	<u>25,979</u>	<u>169</u>

18. Ingresos y gastos por intereses

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingresos por intereses		
Intereses de créditos Mi Vivienda, nota 6(a)	3,633	2,395
Intereses de crédito hipotecario, nota 6(a)	2,077	1,016
Intereses de créditos inmobiliario, nota 6(a)	257	25
Intereses sobre depósitos en bancos	162	140
	<u>6,129</u>	<u>3,576</u>
Gastos por intereses		
Gastos por recompra de cartera, notas 3(i) y 16 (a)	4,378	3,638
Intereses por adeudos y obligaciones, nota 13	2,503	1,681
Comisiones	141	65
	<u>(7,022)</u>	<u>(5,384)</u>
Margen financiero bruto	<u>(893)</u>	<u>(1,808)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

19. Resultado por operaciones financieras

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Ingreso por endoso de créditos hipotecarios, nota 16	11,639	8,746
Ingreso por reendoso de créditos, nota 16	2,530	1,711
Ingreso por valorización de inversiones a valor razonable, nota 5(b)	<u>88</u>	<u>-</u>
	<u>14,257</u>	<u>10,457</u>

20. Gastos de administración

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

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Gastos de personal y directorio (b)	9,143	7,032
Servicios recibidos de terceros (c)	3,511	2,405
Impuestos y contribuciones	<u>783</u>	<u>637</u>
	<u>13,437</u>	<u>10,074</u>

(b) Los gastos de personal están compuestos por:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Remuneraciones	3,967	3,654
Bonificaciones (*)	2,182	949
Gratificaciones	1,004	938
Vacaciones	689	363
Seguro social	578	456
Compensación por tiempo de servicios	511	444
Eventos	120	114
Otros	<u>92</u>	<u>114</u>
	<u>9,143</u>	<u>7,032</u>

(*) Incluye las comisiones pagadas a la fuerza de ventas por la colocación de la cartera.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Los servicios prestados por terceros están compuestos por:

	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Seguros (*)	778	376
Publicidad	559	219
Alquiler	477	374
Servicios de comunicación	290	176
Servicios de administración	288	191
Honorarios profesionales	276	189
Servicios de cobranza	217	115
Servicios de vigilancia	168	158
Otros	458	607
	<u>3,511</u>	<u>2,405</u>

(*) Comprende los seguros de cobertura de todo riesgo asumidos por los clientes para proteger los bienes inmuebles adquiridos, por los cuales la Compañía reconoce el ingreso correspondiente como parte del rubro "ingreso por intereses", ver nota 18.

Notas a los estados financieros (continuación)

21. Clasificación de los instrumentos financieros

A continuación se presentan los importes de los activos y pasivos financieros de los rubros del estado de situación financiera, clasificados por categoría según la Norma Internacional de Contabilidad N° 39 "Instrumentos financieros"

	Al 31 de diciembre de 2013				Al 31 de diciembre de 2012			
	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable				Activos y pasivos financieros designados a valor razonable			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Pasivos al costo amortizado S/.(000)	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Pasivos al costo amortizado S/.(000)
Activos								
Disponibles	-	-	5,792	-	-	-	14,696	-
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	2,588	-	-	-	1,500	-	-	-
Cartera de créditos, neto	-	-	66,951	-	-	-	45,513	-
Cuentas por cobrar, neto	-	-	8,656	-	-	-	6,765	-
Total activos	2,588	-	81,399	-	1,500	-	66,974	-
Pasivos								
Obligaciones con el público	-	-	-	1,193	-	-	-	2,253
Cuentas por pagar	-	-	-	1,995	-	-	-	1,266
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	7,916	-	-	-	6,250
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	-	-	-	51,348	-	-	-	36,243
Total pasivos	-	-	-	62,452	-	-	-	46,012

Notas a los estados financieros (continuación)

22. Administración de riesgos

(a) Marco gerencial -

Comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta la Compañía, como son el riesgo de crédito, mercado, liquidez y operación.

- Riesgo de crédito: es la posibilidad de pérdida por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, contrapartes o terceros obligados para cumplir sus obligaciones contractuales.
- Riesgos de mercado: es la posibilidad de pérdidas en posiciones dentro y fuera del balance derivadas de variaciones en las condiciones de mercado; incluye generalmente los siguientes tipos de riesgo: cambiario, valor razonable por tipo de interés, de precio, entre otros.
- Riesgo de liquidez: es la posibilidad de pérdida por incumplir los requerimientos de financiamiento y de aplicación de fondos que surgen de los descalses de flujos de efectivo.
- Riesgo de operación: es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos.

Para el manejo de dichos riesgos, se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y procesos de mitigación y cobertura.

(b) Estructura de manejo de riesgos -

El Directorio de la Compañía es finalmente responsable de identificar y efectuar el monitoreo del control de los riesgos; no obstante, existen diferentes organismos separados e independientes responsables del manejo y monitoreo de riesgos, como se explica a continuación:

(i) Directorio

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos y es responsable de la aprobación de las políticas y estrategias empleadas actualmente. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, uso de instrumentos financieros.

(ii) Comité de Riesgos de Crédito -

El Comité de Riesgos de Crédito es responsable de revisar el nivel de tolerancia, los límites de exposición, el objetivo, las normas y políticas de gestión del riesgo de crédito, la delegación de funciones y la supervisión y el establecimiento de autonomías para asumir riesgos de crédito y los parámetros para medir el desempeño al incorporar nuevas variables de riesgo. Asimismo, es responsable de aprobar las metodologías, modelos, parámetros, escenarios, procesos, pruebas de estrés y manuales para identificar, medir, monitorear, controlar y reportar todos los riesgos de crédito a los que la Compañía está expuesta. Además, propone la aprobación de cualquier modificación de las funciones descritas anteriormente y de reportar cualquier hallazgo al Directorio.

Notas a los estados financieros (continuación)

El Comité de Riesgos de Crédito está compuesto principalmente por el Gerente General, Gerente de Riesgos, Gerente Comercial.

(iii) Auditoría interna

Los procesos de manejo de riesgos en toda la Compañía son monitoreados por el área de Auditoría Interna, que analiza tanto la adecuación de los procedimientos como el cumplimiento de ellos. Auditoría interna discute los resultados de todas las evaluaciones con la Gerencia, e informa de sus hallazgos y recomendaciones a la Gerencia y al Directorio.

(iv) Normas de la SBS

La Compañía sigue los lineamientos relacionados a la gestión integral de riesgos bajo el alcance de las diversas normas emitidas por la SBS, las mismas que no se contraponen con los criterios expuestos en las revelaciones incluidas en esta sección.

(c) Sistemas de medición y reporte de riesgos -

La Compañía utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación a nivel cliente o producto. Estas herramientas miden y valoran el riesgo con una visión prospectiva, permitiendo así tomar mejores decisiones de riesgo en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito.

Las herramientas son monitoreadas permanentemente y validadas periódicamente a fin de asegurar que los niveles de predicción y performance se mantengan y realizar las medidas correctivas o ajustes a los modelos de ser necesario.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente, con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil del riesgo respecto al apetito de riesgo estipulado, con la finalidad de tomar medidas correctivas oportunamente.

(d) Mitigación y cobertura de riesgos -

El riesgo de crédito es el principal riesgo que administra la Compañía y a efectos de mitigar el riesgo de las exposiciones y brindarles una adecuada cobertura ha establecido una serie de medidas, entre las que destacan las siguientes:

- Políticas, procedimientos, metodologías, modelos y parámetros que permitan identificar, medir, controlar y reportar el riesgo de crédito.
- Revisión y evaluación del riesgo de crédito, a través del área especializada de admisión de riesgo, independientes del área comercial y que evalúan todos los riesgos de crédito previo a las aprobaciones de créditos a clientes.
- Cumplimiento de límites regulatorios y el establecimiento de límites internos a las concentraciones de exposición de deudores.
- Procedimientos para la administración de garantías en respaldo de los financiamientos concedidos, a fin de que éstas se constituyan en un efectivo mitigador del riesgo asumido.

Notas a los estados financieros (continuación)

22.1 Riesgo crediticio -

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio, que es el riesgo de que una contraparte sea incapaz de pagar montos en su totalidad a su vencimiento. La Compañía tiene implementado diversas políticas de control del riesgo de crédito y se ha determinado niveles de calificación de riesgo mínimo que son considerados principalmente en la evaluación de riesgo de la cartera de créditos.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Gerencia de la Compañía ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesto, está representado por el valor en libros de los activos financieros que presentan un riesgo crediticio potencial y que consisten principalmente en los depósitos en bancos, las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, la cartera de créditos, sin considerar el valor de mercado de las garantías o colaterales, y los otros activos monetarios. La exposición para cada prestatario, se establece mediante sublímites que cubren los riesgos por operaciones en el estado de situación financiera y fuera de éste (cuentas contingentes). Las exposiciones reales y su comparación contra los límites establecidos se revisan periódicamente.

A continuación se resume la cartera de créditos clasificados en tres grupos:

Préstamos no vencidos ni deteriorados, que comprenden aquellos préstamos directos que actualmente no tienen características de morosidad y están relacionados con clientes clasificados como normales y con problemas potenciales; (ii) préstamos vencidos pero no deteriorados, que comprenden préstamos vencidos de clientes clasificados como normales o con problemas potenciales y (iii) préstamos deteriorados, aquellos préstamos vencidos clasificados como deficientes, dudosos o pérdida.

	2013		2012	
	S/.(000)	%	S/.(000)	%
No vencidos ni deteriorados -				
Normal	67,313	100	45,389	99
Problema potencial	714	1	674	1
Deficiente	388	1	313	1
Dudoso	824	1	125	-
Vencidos pero no deteriorados				
Problema potencial	2	-	2	-
Deteriorados				
Deficiente	125	-	294	1
Dudoso	343	1	556	1
Pérdida	-	-	195	1
Bruto	69,709	104	47,548	104
Menos: Provisión para créditos de cobranza dudosa				
	(2,904)	(4)	(2,132)	(4)
Total, neto	<u>66,805</u>	<u>100</u>	<u>45,416</u>	<u>100</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio fueron distribuidos por las siguientes áreas geográficas:

Por instrumentos financieros	Al 31 de diciembre de 2013			
	A valor razonable con cambios en resultados			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Total S/.(000)
Distritos de la provincia de Lima y Callao	2,588	-	82,204	84,792
Total activos	2,588	-	82,204	84,792

Por instrumentos financieros	Al 31 de diciembre de 2012			
	A valor razonable con cambios en resultados			
	Para negociación o con fines de cobertura S/.(000)	Al momento inicial S/.(000)	Créditos y cuentas por cobrar S/.(000)	Total S/.(000)
Distritos de la provincia de Lima y Callao	1,500	-	67,281	68,781
Total activos	1,500	-	67,281	68,781

22.2 Riesgo de Liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener suficientes recursos que le permitan afrontar sus desembolsos.

Los cuadros que se presentan a continuación resumen el perfil de vencimiento de los activos y las obligaciones financieras de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Específicamente, las cuentas han sido divididas en corriente (para plazos menores o iguales a un año), no corriente (para plazos mayores a un año).

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2013						
	Importe en libros S/.(000)	Hasta 3 mes S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a un 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	1,193	1,193	-	-	-	1,193
Cuentas por pagar	2,134	2,134	-	-	-	2,134
Provisión y otros pasivos	7,916	7,916	-	-	-	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	51,348	1,355	1,382	2,763	79,017	84,517
Total	62,591	12,598	1,382	2,763	79,017	95,760

Al 31 de diciembre de 2012						
	Importe en libros S/.(000)	Hasta 3 mes S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a un 1 año S/.(000)	Mayor a 1 año S/.(000)	Total S/.(000)
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	2,253	2,253	-	-	-	2,253
Cuentas por pagar	1,434	1,434	-	-	-	1,434
Provisión y otros pasivos	6,250	6,250	-	-	-	6,250
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	36,243	916	1,159	2,083	53,987	58,145
Total	46,180	10,853	1,159	2,083	53,987	68,082

Notas a los estados financieros (continuación)

22.3 Riesgo de Mercado -

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios del mercado.

Los riesgos de mercado surgen de las posiciones abiertas en tasas de interés, moneda y productos de capital; los cuales están expuestos a los movimientos generales y específicos del mercado y cambios en el nivel de volatilidad de los precios, como tasas de interés, márgenes crediticios, tasas de cambio de moneda extranjera y precios de las acciones.

En los siguientes párrafos se detallará la medición de los tres tipos de riesgo (de tipo de cambio, de tipos de interés y de precio) de manera individual para el Balance de la compañía según corresponda.

(i) Riesgo de tipo de cambio

Este riesgo se produce cuando existe un descalce entre las monedas en las que está expresado los activos y los pasivos. El calce que realiza la compañía permite gestionar y minimizar considerablemente este riesgo. La Compañía está expuesta a las fluctuaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera prevalecientes en su situación financiera y flujos de caja. El regulador fija límites en los niveles de exposición de moneda extranjera, las cuales son monitoreadas mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2013, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/.2.794 por US\$1 para la compra y S/.2.796 para la venta (S/.2.549 y S/.2.551 al 31 de diciembre de 2012, respectivamente). Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, el tipo de cambio para la contabilización de las cuentas del activo y del pasivo en moneda extranjera fijado por la SBS era de S/.2.795 y S/.2.550 por cada dólar estadounidense, respectivamente.

Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos en moneda extranjera, expresado en dólares estadounidenses:

	2013 US\$(000)	2012 US\$(000)
Activo		
Disponibles	353	2,423
Cartera de créditos, neto	1,282	721
Cuentas por cobrar, neto	710	1,401
Otros activos	3	-
	<u>2,348</u>	<u>4,545</u>
Pasivo		
Obligaciones con el público	264	705
Cuentas por pagar	298	210
Provisiones y otros pasivos	458	953
	<u>1,020</u>	<u>1,868</u>
Posición activa, neta	<u>1,328</u>	<u>2,677</u>

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidenses, la moneda a la que la Compañía tiene exposición al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, en sus activos y pasivos monetarios.

El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio contra el Nuevo Sol, en el cual se simula un movimiento de +/- 1, +/- 5 y +/- 10 por ciento en los tipos de cambio manteniendo todas las demás variables constantes, en el estado de resultados y otro resultado integral antes del impuesto a la renta. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado de resultados y otro resultado integral, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto:

Análisis de sensibilidad	Cambio en tipos de cambio	Impacto	
		Al 31 de diciembre	
	+/-	2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
Dólar estadounidenses	1%	+/- 37	+/- 68
Dólar estadounidenses	5%	+/- 186	+/- 341
Dólar estadounidenses	10%	+/- 371	+/- 683

Notas a los estados financieros (continuación)

(ii) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía asume la exposición a los efectos de las fluctuaciones en los niveles prevalecientes de las tasas de interés del mercado tanto en su valor razonable como en los riesgos de flujos de caja. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero también pueden disminuir en el caso que surjan movimientos inesperados. El Directorio establece los límites sobre el nivel de desbalance de reprecio de tasas de interés que se pueda tener, lo que es monitoreado por el área de Riesgos de la Compañía.

Brecha de reprecio -

El análisis de la brecha de reprecio comprende la totalización de los periodos de tiempo de precio en grupos y la revisión de si cada grupo netea a cero. Se podrían usar esquemas de agrupamiento diferentes. Una brecha entre las tasas de interés es simplemente un periodo de tiempo de reprecio neto, positivo o negativo, para uno de los grupos.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el siguiente cuadro se resume la exposición de la Compañía a los riesgos de tasas de interés.

	Al 31 de diciembre de 2013					Total S/.(000)
	De 0 a 3 meses S/.(000)	De 3 a 6 meses S/.(000)	De 6 meses a 1 año S/.(000)	Más de 1 año S/.(000)	No devengan intereses S/.(000)	
Activos						
Disponibles	5,792	-	-	-	-	5,792
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	2,588	-	-	-	-	2,588
Cartera de créditos, neto	1,863	889	1,777	64,700	(2,278)	66,951
Cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	9,461	9,461
Instalaciones, mobiliarios y equipo, neto	-	-	-	-	723	723
Otros activos	-	-	-	-	215	215
Total activos	10,243	889	1,777	64,700	8,121	85,730
Pasivos						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	1,193	1,193
Cuentas por pagar	-	-	-	-	2,134	2,134
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	7,916	7,916
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	442	270	845	49,791	-	51,348
Patrimonio	-	-	-	-	23,139	23,139
Total pasivos y patrimonio	442	270	845	49,791	34,382	85,730
Brecha marginal	9,801	619	932	14,909	(26,261)	-
Brecha acumulada	9,801	10,420	11,352	26,261	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2012					Total S/. (000)
	De 0 a 3 meses S/. (000)	De 3 a 6 meses S/. (000)	De 6 meses a 1 año S/. (000)	Más de 1 año S/. (000)	No devengan intereses S/. (000)	
Activos						
Disponibles	14,696	-	-	-	-	14,696
Inversiones a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-	-	1,500	1,500
Cartera de créditos, neto	240	595	1,190	44,476	(988)	45,513
Cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	7,072	7,072
Instalaciones, mobiliarios y equipo, neto	-	-	-	-	803	803
Otros activos	-	-	-	-	314	314
Total activos	14,936	595	1,190	44,476	8,701	69,898
Pasivos						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	2,253	2,253
Cuentas por pagar	-	-	-	-	1,434	1,434
Provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	6,250	6,250
Adeudos y obligaciones financieras por pagar	320	241	441	35,241	-	36,243
Patrimonio	-	-	-	-	23,718	23,718
Total pasivos y patrimonio	320	241	441	35,241	33,655	69,898
Brecha marginal	14,616	354	749	9,235	(24,954)	-
Brecha acumulada	14,616	14,790	15,719	24,954	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés -

La siguiente tabla muestra la sensibilidad frente a un posible cambio en las tasas de interés, manteniendo todas las otras variables constantes, en los estados de resultado y de cambios en el patrimonio neto, antes de impuesto a la renta.

La sensibilidad en el estado de resultado y otro resultado integral es el efecto de los cambios estimados en las tasas de interés en los ingresos financieros netos para un año, antes del impuesto a la renta en base a los activos financieros no negociables a tasa variable y a los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012.

Moneda	Al 31 de diciembre de 2013			
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en los resultados netos S/.(000)	
Dólares estadounidenses	+/-	200	+/-	2
Dólares estadounidenses	+/-	100	+/-	1
Nuevos soles	+/-	200	-/+	806
Nuevos soles	+/-	100	-/+	403

Moneda	Al 31 de diciembre de 2012			
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en los resultados netos S/.(000)	
Dólares estadounidenses	+/-	200	+/-	1
Dólares estadounidenses	+/-	100	+/-	-
Nuevos soles	+/-	200	-/+	178
Nuevos soles	+/-	100	-/+	89

(iii) Riesgo en el Precio

El riesgo de precio es originado por las fluctuaciones en el valor de las inversiones (fundamentalmente, de inversiones de patrimonio). Para cuantificar el impacto de este riesgo, se asumió una variación porcentual positiva y negativa de 10, 25 y 30 por ciento, en el índice de mercado.

Sensibilidad del precio en el mercado	Cambio en tasas de cambio	Impacto	
		Al 31 de diciembre	
		2013 S/.(000)	2012 S/.(000)
	+/-		
Fondos Mutuos	10%	+/- 259	+/- 150
Fondos Mutuos	25%	+/- 647	+/- 375
Fondos Mutuos	30%	+/- 777	+/- 450

Notas a los estados financieros (continuación)

22.4 Manejo de capital -

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, las normas y ratios establecidos por la SBS, la autoridad supervisora para fines de consolidación.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el estado de situación financiera, se describe en la nota 14 e incluyen: (i) cumplir con los requerimientos de capital establecidos por los entes reguladores del sector en los que operan las entidades de la Compañía; (ii) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (iii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, la Compañía ha cumplido con el Decreto Legislativo N° 1028 y con las Resoluciones SBS N° 2115-2009, N° 6328-2009, N° 14354-2009, N° 8425-2011 y modificatorias, Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias. Estas Resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos ponderados para cada tipo de riesgo, ver nota 14(c).

23. Valor razonable

(a) Valor razonable -

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado, entre partes conocedoras y dispuestas a ello, en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados.

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

(i) Activos cuyo valor razonable es similar al valor en libros -

Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (ii) Instrumentos financieros a tasa fija -
 El valor razonable de los activos y pasivos financieros, que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina en base a los precios de mercado cotizados.
- (iii) Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable -
 El valor razonable para los instrumentos financieros negociados en los mercados activos a la fecha del estado de situación financiera se basa en el precio de mercado cotizado o en las cotizaciones de precios del intermediario (precio de oferta para posiciones largas y solicitud de precio de venta para posiciones cortas), sin deducciones para los costos de transacción. Para los demás instrumentos financieros no cotizados en el mercado activo, el valor razonable se determina usando las técnicas de valuación apropiadas. Las técnicas de valuación corresponden a las técnicas del valor actual neto y comparación con instrumentos similares por los cuales existen precios de mercado similares.

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

	2013		2012	
	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)	Valor en libros S/.(000)	Valor razonable S/.(000)
Activos				
Disponibles	5,792	5,792	14,696	14,696
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,588	2,588	1,500	1,500
Cartera de créditos, neto (*)	66,951	66,951	45,513	45,513
Cuentas por cobrar, neto	9,461	9,461	7,072	7,072
Total	84,792	84,792	68,781	68,781

- (*) Mediante el oficio múltiple N° 1575-2014, la SBS estableció que las Compañías podrán considerar el valor contable o el valor en libros como valor razonable de la cartera de créditos y depósitos.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Determinación del valor razonable y la jerarquía de valores -

El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros registrados al valor razonable según el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	Nota	Nivel 1 S/.(000)
Activos financieros		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos de patrimonio	5(a)	<u>1,500</u>
Al 31 de diciembre de 2012		<u>1,500</u>
Activos financieros		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:		
Instrumentos de patrimonio	5(a)	<u>2,588</u>
Al 31 de diciembre de 2013		<u>2,588</u>

Los activos financieros incluidos en el nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

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

Desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros.

Nº 0031594



COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

Nº 30149

Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que **MEDINA, ZALDIVAR, PAREDES & ASOCIADOS SOC. CIV.**

MATRICULA : S0761

FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el **31/03/2014**

Lima, 14 de Marzo de 2013

Elsa R. Ugarte
CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez
Decana

Moisés Manuel Penadillo Castro
CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro
Director Secretario

www.ccpl.com.pe

Verifique su validez en: www.ccpl.org.pe
019 - 00025731

Comprobante de Pago:

Verifique la validez del comprobante de pago en: www.sunat.gob.pe

VALIDO SOLO EN ORIGINAL

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es un líder global en servicios de auditoría, impuestos, transacciones y consultoría. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com

© 2013 EY
All Rights Reserved.

